Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1991

Québec

Cette publication a été rédigée par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2e trimestre 1992
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN : 2-551-15161-9
ISSN : 0714-6159
© Gouvernement du Québec

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1991.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation,

Claude Ryan

Québec, juin 1992

Monsieur Claude Ryan
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1991.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-directeur général	Le président du conseil d'administration
Jean-Paul Arsenault	Yves Gabias jr.

Québec, juin 1992

93-00070/

Table des matières

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général 11

Le mandat de la Société 13

Organigramme de la Société 34

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec 15

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1991 15

Les ressources humaines 16

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le secrétaire **17**

1.2 Le Service juridique **17**

1.3 La Direction de la vérification interne **18**

1.4 Le Bureau du contrôleur **18**

1.5 La Direction des communications **18**

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration **20**

1.6.1 La Direction du budget et du financement **20**

1.6.2 La Direction de l'informatique **20**

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles **20**

1.6.3.1 Les ressources humaines **20**

1.6.3.2 Les ressources matérielles **21**

1.7 La Direction générale de la gestion des programmes **22**

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration **22**

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes **22**

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH **22**

1.8 La Direction générale du bâtiment **23**

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal **23**

1.8.1.1 Le Service de la construction **23**

1.8.1.2 Les Services techniques **23**

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone **24**

1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche **24**

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation **24**

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche **25**

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques **25**

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations 27

2.1 La synthèse des réalisations de 1991 **27**

2.2 Le financement des projets d'habitation **30**

2.3 Les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés **31**

2.3.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM) **31**

2.3.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public **31**

2.3.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55^{e} parallèle) **33**

2.3.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) **36**

2.3.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve **38**

2.3.2 Le Programme de supplément au loyer **40**

2.3.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU) **41**

2.4 Les programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec **43**

2.4.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds **43**

2.4.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) **43**

2.4.3 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) **45**

2.4.4 Le Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit) **45**

2.4.5 Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) **46**

2.4.6 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) **46**

2.5 Les programmes en phase de fermeture **47**

2.5.1 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) **47**

2.5.2 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) **47**

2.5.3 La Loi sur l'habitation familiale **47**

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 49

Chapitre 4
La situation financière 51

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1991 53

Liste des tableaux

Tableau I

Les ressources humaines — Effectif régulier de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1991 **16**

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes **21**

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment **23**

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche **24**

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation en 1991 **29**

Tableau VII

Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées, en 1990 et 1991 **30**

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1991 **31**

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **31**

Tableau X

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1990 et 1991 **32**

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1991 et contributions des gouvernements concernés **33**

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Coûts d'opération et revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1990 et 1991 **33**

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1991 **36**

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1991 : nombre de projets et d'unités d'habitation **37**

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1991 : selon le type de clientèle **38**

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **39**

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Immobilisations totales (en milliers de dollars) **39**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Déficit d'exploitation (en milliers de dollars) **39**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Coûts mensuels moyens d'exploitation d'un logement (en dollars) **39**

Tableau XX

Programme de supplément au loyer — Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1991 **40**

Tableau XXI

Programme de supplément au loyer — Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1990 et 1991 **41**

Tableau XXII

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et Programme de réparations d'urgence — Répartition globale des engagements budgétaires de 1991 **42**

Tableau XXIII

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété) — Statistiques comparatives 1990-1991 **43**

Tableau XXIV

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Répartition par type de clientèle en 1990-1991 **44**

Tableau XXV

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives de 1991 par rapport à 1990 **44**

Tableau XXVI

Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) — Répartition globale des engagements budgétaires au 31 décembre 1991 **45**

Tableau XXVII

Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit) — Statistiques au 31 décembre 1991 **46**

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général

Les interventions dans le cadre du plan d'action gouvernemental visant à soutenir l'économie québécoise et la poursuite des priorités d'action à l'égard des clientèles à faible revenu ont principalement marqué les activités de la Société d'habitation du Québec en 1991.

Plusieurs des mesures mises de l'avant par le gouvernement du Québec en vue de soutenir l'économie ont directement touché le secteur de l'habitation durant l'année. La mise en oeuvre du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et la prolongation du Programme d'aide à la mise de fonds illustrent la contribution de la Société à l'effort gouvernemental dans les domaines de la construction résidentielle et de l'accession à la propriété.

Au chapitre de l'aide à la construction domiciliaire, l'impact du Programme « Mon taux, mon toit » a été significatif. Au 31 décembre, plus de 14 500 ménages acheteurs d'un logement neuf avaient demandé une subvention en vertu de ce programme. À la même date, la Société avait admis quelque 8 500 ménages aux bénéfices du programme de façon définitive ou conditionnelle. Il s'agit là d'un apport appréciable à l'économie, compte tenu de la conjoncture qui laissait entrevoir une chute marquée du nombre de mises en chantier. Bien que le secteur de la construction résidentielle ait accusé une baisse de 7 % durant l'année, le Québec a néanmoins affiché un des meilleurs bilans au Canada alors qu'on a observé une chute de 16,5 % dans le reste du pays.

La portée du Programme « Mon taux, mon toit » devient encore plus évidente si on considère le caractère spécifique de son intervention qui est d'offrir une aide financière aux ménages acheteurs d'un logement neuf à titre de résidence principale. Ainsi, lorsqu'on examine la construction résidentielle dans les villes de 10 000 habitants et plus où ont eu lieu plus de 80 % des mises en chantier au Québec en 1991, on constate en fait que la construction de nouveaux logements destinés à des propriétaires-occupants a progressé de 6,3 %, pendant que la construction de nouvelles unités locatives a chuté de 32,7 %.

En outre, la prolongation du Programme d'aide à la mise de fonds pour l'achat de logements existants a constitué une autre mesure contribuant au soutien de l'économie. Quelque 14 000 familles ont en effet pu profiter de cette prolongation pour accéder à la propriété résidentielle, portant ainsi à plus de 47 000 le nombre de bénéficiaires de ce programme au 31 décembre 1991.

Par ailleurs, les crédits supplémentaires de 8,8 millions de dollars alloués par le Québec au volet rural du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), de même que la somme de 55 millions de dollars affectée à la rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), ont confirmé l'importance que le gouvernement québécois accorde aux retombées économiques et sociales des activités de rénovation résidentielle.

En effet, la contribution financière du Québec y a été particulièrement notable, faisant ainsi de ce secteur d'activité un autre véhicule important de son plan en vue de soutenir l'économie. La complémentarité entre le Programme de rénovation d'immeubles locatifs, rejoignant surtout une clientèle urbaine et le volet rural du PARCQ favorisant la rénovation de maisons appartenant à des propriétaires à revenu modeste, a permis d'intervenir de façon significative partout au Québec. Les fonds que le Québec seul a mis à la disposition de la Société cette année auront permis d'entreprendre la rénovation de 7 427 logements et chambres.

Outre ces mesures plus ponctuelles s'inscrivant directement dans la lignée de l'effort gouvernemental de redressement économique, la Société a poursuivi son action à l'égard des clientèles à revenu modeste. Dans le contexte des programmes à frais partagés, et malgré le resserrement des fonds fédéraux consacrés à l'habitation sociale, la Société a cherché à maintenir le niveau de réalisation de nouvelles unités. C'est ainsi qu'elle a engagé 3 299 unités dans les programmes HLM public et privé et dans le Programme de supplément au loyer, ce qui constitue une légère baisse par rapport à l'engagement de 3 470 unités dans les mêmes programmes en 1990.

Près de la moitié (49,7 %) des 3 299 unités engagées en 1991 l'ont été à l'égard des familles comparativement à 31,9 % pour les personnes âgées et 18,4 % pour les personnes seules. La priorité accordée aux familles est conforme à l'évolution des besoins et à l'orientation suivie au cours des dernières années puisque plus de 56 % des unités engagées depuis 1986 ont été réservées à cette clientèle.

La Société a aussi diversifié ses moyens d'action afin d'offrir à sa clientèle des services encore mieux

adaptés. Dans cette perspective, un nouvel appel de propositions a été lancé dans le cadre du programme de logement sans but lucratif privé. Tout comme celui tenu en 1990, le dernier appel de propositions invite les organismes à soumettre des projets d'habitation à l'intention de familles, de personnes éprouvant des besoins spéciaux ou de personnes âgées en perte d'autonomie.

De plus, dans le domaine de l'aide à l'adaptation de logements aux personnes handicapées, la Société a assumé la responsabilité du Programme d'adaptation de domicile qu'administrait auparavant l'Office des personnes handicapées du Québec. Ce transfert de responsabilité, accompagné d'une augmentation des ressources financières consacrées à cette clientèle, permettra de conjuguer plus facilement les interventions gouvernementales en cette matière.

Les actions que la Société a menées en 1991 illustrent bien la nouvelle conjoncture dans laquelle les organisations doivent dorénavant évoluer, exigeant qu'elles remettent en question certaines de leurs approches traditionnelles afin de trouver des solutions encore mieux adaptées et plus efficientes. C'est dans un tel contexte que plusieurs groupes au sein de la Société ont en cours d'année multiplié les efforts en vue de mettre au point un programme d'amélioration continue de la qualité des services, programme auquel sera associé l'ensemble du personnel dès le début de 1992.

En terminant, nous aimerions souligner la collaboration essentielle de tous nos partenaires, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les municipalités et les municipalités régionales de comté, les offices municipaux d'habitation, les coopératives et les organismes sans but lucratif, les groupes de ressources techniques, les institutions financières et les associations de constructeurs. Plusieurs des réalisations de cette année n'auraient pu se faire sans leur nécessaire coopération.

Le président- directeur général	Le président du conseil d'administration
Jean-Paul Arsenault	Yves Gabias jr

Le mandat de la Société

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec avait comme mandat à l'origine de permettre aux municipalités de se prévaloir des programmes fédéraux de subventions et de prêts pour la rénovation urbaine et des programmes de financement de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. La Société devait également constituer pour le gouvernement québécois un véhicule pour contribuer à ces programmes.

Sa loi constitutive lui accordait en conséquence le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements par des offices municipaux d'habitation, des organismes sans but lucratif privés et des coopératives d'habitation. Elle lui permettait en outre de réaliser des centres d'accueil pour personnes âgées ou pour enfants inadaptés, des résidences pour étudiants, etc. La Société pouvait aussi accorder des subventions aux offices municipaux d'habitation pour les aider à défrayer le déficit d'exploitation des logements qu'ils administraient. Des prêts et des subventions pouvaient aussi être consentis et accordés pour la mise en oeuvre de programmes municipaux de rénovation urbaine et de restauration résidentielle financés en vertu d'ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Par ailleurs, la Société succédait à l'Office du crédit agricole pour l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, adoptée en 1948.

En 1974, à la suite de la signature de nouvelles ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec était modifiée; la Société cessait d'être un organisme de financement pour devenir maître-d'oeuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM) et de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat étaient aussi mis en place.

Jusqu'en 1977, tous les programmes financés par la Société devaient être prévus spécifiquement à sa loi, ce qui ne permettait pas de répondre rapidement aux besoins. C'est alors que la Société a demandé au législateur et obtenu le pouvoir de préparer et de mettre en oeuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objets. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés notamment les Programmes d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop), d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR), de supplément au loyer pour les coopératives et les organismes sans but lucratif.

En 1986, en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société est devenue responsable de la livraison de tous les programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral : Programme d'aide à la restauration résidentielle, Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, Programme de logement sans but lucratif public et privé, Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain, Programme de réparations d'urgence et Programme de supplément au loyer.

Depuis le 1er avril 1987, en plus de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique, de promouvoir l'amélioration de l'habitat, de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière et de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec, de même que de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation.

Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil
Yves Gabias jr

Vice-présidente du conseil
Florence Junca-Adenot[1]

Président-directeur général
de la Société
Jean-Paul Arsenault

Autres membres
Jean-Guy Desrochers[2]
Francine Lacroix[3]
Robert Linteau[4]
Gilles Turcotte
Jean Voisard

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1991

Bureau du président-directeur général

Président-directeur général
Jean-Paul Arsenault

Vice-président, Administration et Développement
Jean-Louis Lapointe

Vice-président, Opérations
Paul Angers

Adjoint exécutif au président-directeur général
Jean-Pierre Gagnon

Secrétariat
Me Jean-Luc Lesage

Service juridique
Me Gilles Huot

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Direction des communications
André Lachapelle

Direction générale du financement et de l'administration

Guymont Parent

Direction du budget et du financement
Louis Trudel

Direction de l'informatique
Jacques Fortier

Direction des ressources humaines et matérielles
Ivan Martin

Direction générale de la gestion des programmes

Jean-Pierre Jobin (par intérim)

Direction des programmes d'aide
aux organismes communautaires et à la restauration
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almire Lamontagne

Direction générale du bâtiment

Claude Desmeules

Service de l'habitation autochtone
Claude Tremblay

Direction du bureau de Québec
Claude Desmeules (par intérim)

— Service de la construction
Alain François

— Services techniques
Julien Ouellet

Direction du bureau de Montréal
Georges Latendresse

— Service de la construction
Guy Pelletier

— Services techniques
Jean-Denis Levasseur

Direction générale de la planification et de la recherche

Mireille Fillion

Direction de la planification et de l'évaluation
Denis Chevarie

---

1 Madame Junca-Adenot a succédé à monsieur Claude Longpré le 25 septembre 1991.

2 Monsieur Desrochers a succédé à monsieur Omer-Beaudoin Rousseau le 25 septembre 1991.

3 Madame Lacroix a succédé à monsieur Marcel Matteau le 25 septembre 1991.

4 Monsieur Linteau a succédé à monsieur Richard Dufresne le 25 septembre 1991.

Direction de l'analyse et de la recherche
Georges Robert

Direction des études et conseils techniques
Marthe Armstrong (par intérim)

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice Marie-Guyart, aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

Tableau I

Les ressources humaines

Effectif régulier de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1991

		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A.[1]	Sous-total	Total
Président-directeur général		5	—	8	12	25	25
Vice-président, Administration et Développement	Administration	1	—	1	2	4	151
	Bureau du contrôleur	1	—	8	16	25	
	Direction générale du financement et et de l'administration	4	1	30	33	68	
	Direction générale de la planification et de la recherche	3	—	29	12	44	
	Service juridique	1	—	6	3	10	
Vice-président, Opérations	Administration	1	—	—	1	2	267
	Direction générale du bâtiment	8	1	52	46	107	
	Direction générale de la gestion des programmes	5	1	68	84	158	
Total		**29**	**3**	**202**	**209**	**443**	**443**[2]

1 P.B.T.A. : Personnel de bureau, techniciens et assimilés

2 En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1991, les services d'environ 150 années-personnes, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

Les affaires de la Société d'habitation du Québec sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans.

Le gouvernement désigne parmi les membres du conseil d'administration un président et un vice-président du conseil, de même qu'un président-directeur général; celui-ci est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Le gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société au nombre qu'il détermine. Actuellement, la Société d'habitation du Québec compte deux vice-présidents, l'un à l'administration et au développement et l'autre aux opérations.

Le président-directeur général est assisté dans ses fonctions d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et comprend, en plus des vice-présidents, les quatre directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Trois unités administratives relèvent directement du président-directeur général : le Secrétariat de la Société, la Direction de la vérification interne et la Direction des communications.

Sont rattachés au vice-président à l'administration et au développement : le Bureau du contrôleur, le Service juridique, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche.

D'autre part, la Direction générale de la gestion des programmes et la Direction générale du bâtiment relèvent du vice-président aux opérations.

1.1 Le secrétaire

Le secrétaire voit d'abord à la préparation et à la tenue des réunions du conseil d'administration de la Société, en rédige les procès-verbaux et assure le suivi des décisions qui y sont prises. Il participe aussi à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales, et en assumant des mandats particuliers dans certains dossiers. Il siège aussi au comité de coordination de la Société.

Il est aussi le porte-parole officiel de la Société en tant qu'entité corporative auprès de ses clientèles, notamment les municipalités; il établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du gouvernement.

Relève également de la responsabilité du secrétaire de la Société, l'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels ainsi que de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation. La gestion des documents de la Société fait aussi partie de ses responsabilités. En cette matière, la priorité a été mise en 1991 sur le complément du calendrier de conservation et du plan de classement.

De plus, le secrétaire est l'interlocuteur de la Société auprès de l'Office de la langue française.

Le secrétaire de la Société assume enfin la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).*

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, assurent la légalité des divers programmes qu'administre la Société, veillent à ses intérêts dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers. Il est également à la disposition de l'ensemble des unités administratives dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société comportant une activité immobilière, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains ou la création d'une hypothèque. À ce chapitre, il s'assure que la Société dispose d'un titre valable de propriété ou d'une bonne hypothèque.

À l'étape de la construction, il vérifie la légalité des soumissions et des contrats de construction, interprète les documents contractuels en cas de litige et recommande ou entreprend les procédures légales requises, s'il y a lieu.

Le Service juridique intervient dans tous les autres programmes administrés par la Société, notamment le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), le Programme de logement sans but lucratif privé, le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI), le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) et le programme « Mon taux, mon toit ».

---

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport.

C'est ainsi que le Service émet des opinions juridiques sur des dossiers particuliers, prépare des projets de règlements et, à l'occasion, représente la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Il prépare, rédige et voit à la signature d'actes notariés, notamment d'actes de prêts hypothécaires et de conventions de toutes sortes.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Durant l'année 1991, les dossiers acheminés au Service juridique ont touché les secteurs suivants :

Prêts hypothécaires (PARCQ et PRIL)	51,15 %
Acquisitions	3,96 %
Litiges	17,65 %
Soumissions	6,26 %
Opinions	7,29 %
Prêts hypothécaires (PLSBL)	6,26 %
Approbations	6,78 %
Divers	0,65 %

1.3 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1991 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations appropriées.

D'autre part, le Canada et le Québec ont signé une entente-cadre sur l'habitation sociale le 13 mai 1986 en vertu de laquelle les parties procèdent « conjointement à des vérifications à l'égard de la gestion de tous les programmes suivant la périodicité prévue à l'accord de mise en oeuvre ».

En accord avec ces exigences, la SHQ et la SCHL ont convenu d'effectuer des vérifications conjointes de gestion des programmes de logement social appliqués en vertu d'ententes fédérales-provinciales-territoriales.

1.4 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur s'assure de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société avec les lois, les règlements et la politique en vigueur. Pour réaliser ce mandat, le Bureau du contrôleur conçoit des programmes de vérification avant paiement qu'il applique sur une base sélective. Ces vérifications touchent principalement les activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services ou le versement de subventions directement à des citoyens. Quant aux autres activités de la Société, le Bureau du contrôleur s'assure de la mise en place de contrôles financiers globaux au moment du développement des systèmes informatiques.

En plus d'exercer son mandat de vérification et de contrôle de la régularité des transactions, le Bureau du contrôleur autorise tous les paiements de la Société et émet des chèques aux bénéficiaires de ses différents programmes. Cette activité comporte une participation active aux opérations de trésorerie de la Société de même que l'exécution des opérations bancaires appropriées.

Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur élabore un plan de contrôle et d'enregistrement de toutes les transactions qui facilite l'analyse des résultats. Cette analyse permet de préparer et de présenter les états financiers afin d'assurer une divulgation complète et satisfaisante de l'information financière.

En dernier lieu, le Bureau du contrôleur vérifie périodiquement la régularité des opérations financières des projets administrés directement par la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ). Il coordonne et prépare également les états financiers annuels de cette société.

1.5 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications consiste essentiellement à informer les publics cibles sur le rôle de la Société et sur les programmes d'aide à l'habitation qu'elle administre. Pour ce faire, cette direction définit et met en oeuvre des stratégies et des activités de communication.

La Direction des communications assure également un double rôle de soutien et de conseil auprès des entités administratives de la Société pour tout ce qui a trait aux communications.

Au cours de la dernière année, l'avènement du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » a entraîné des répercussions importantes sur les activités de la Direction des communications.

Des messages publicitaires ont d'abord été diffusés pour informer les clientèles cibles de l'existence du programme. La stratégie utilisée a par ailleurs fait appel aux organismes relayeurs. Cette façon de procéder a permis de rejoindre très efficacement les publics cibles. De plus, l'information sur le programme « Mon taux, mon toit » et sur les autres programmes adminis-

trés par la Société a été largement véhiculée auprès du grand public à l'occasion d'une douzaine d'expositions.

L'ampleur des budgets disponibles dans le secteur de la rénovation domiciliaire a aussi amené la Direction des communications à préparer une campagne d'information régionalisée. Ainsi, 185 communiqués de presse, accompagnés d'une photographie montrant une maison ou un immeuble ayant profité des subventions des Programmes d'aide à la restauration Canada-Québec et de rénovation d'immeubles locatifs, ont été diffusés auprès des médias régionaux.

Les programmes faisant partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale ont fait l'objet de plusieurs activités de communication. Prévues à l'intérieur de plans de communication, ces activités visent d'une part à refléter la participation des différents intervenants et contribuent également à porter à l'attention des clientèles cibles concernées l'existence des programmes d'aide et les modalités d'application qui s'y rattachent. La Direction a par ailleurs organisé et participé à 129 cérémonies officielles pour souligner la réalisation de projets d'habitation.

À la suite des modifications apportées aux programmes québécois Logirente et Aide à la mise de fonds, deux nouveaux dépliants d'information ont été préparés.

En octobre 1991, la Société d'habitation se voyait confier la responsabilité du Programme d'adaptation de domicile, auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec. En plus de produire un dépliant d'information et de diffuser un communiqué de presse, une lettre a été expédiée à la clientèle de ce programme dont les dossiers ont été transférés à la Société.

À la suite de la mise en oeuvre du plan d'action gouvernemental en matière d'immigration et d'intégration des communautés culturelles, la SHQ a élaboré son propre plan d'action triennal proposant différentes mesures, notamment en matière de communication. Afin de faire connaître aux Québécois des communautés culturelles ses programmes d'habitation et de les informer sur les démarches à suivre pour s'en prévaloir, la Société a donc préparé un document synthèse traitant de l'ensemble des programmes qui a été traduit en espagnol, chinois, cambodgien, vietnamien et arabe.

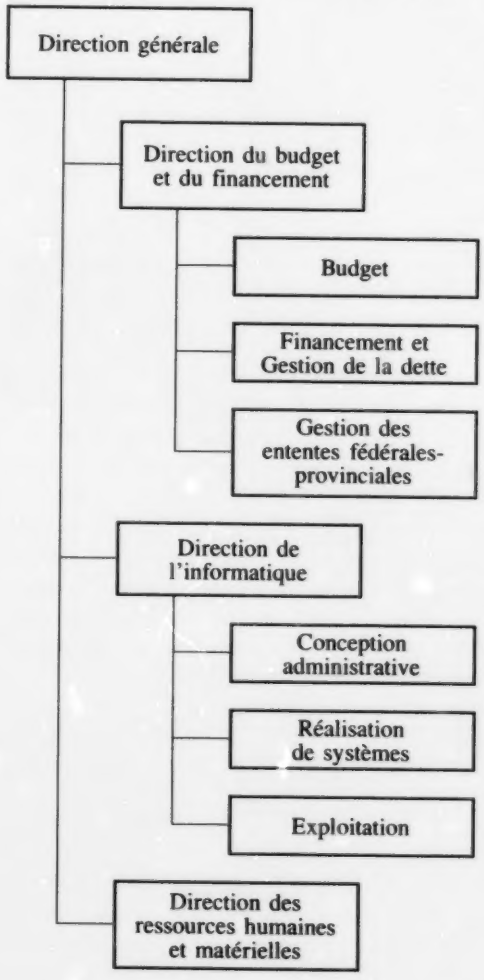
En août 1991, la Direction des communications a en outre contacté une cinquantaine d'organismes communautaires multiethniques et diverses personnes-ressources. Des échanges et des rencontres d'information ont par la suite eu lieu entre des représentants de la SHQ et des deux principaux organismes multiethniques de Québec et de Montréal voués au logement : le Regroupement des Organismes de Montréal-Ethnique pour le logement (ROMEL) et le Centre multiethnique de Québec.

Afin de répondre aux besoins d'information des citoyens au moment où ils en ont besoin, la Société assure en permanence un service de renseignements. À cet égard, le centre de renseignements de la Direction des communications a répondu en 1991 à quelque 117 000 demandes que le public lui a adressées par téléphone.

En ce qui a trait aux communications internes, le bulletin d'information *l'ABRI* a été publié à neuf reprises. De plus, une dizaine de communiqués internes ont été diffusés à l'intention du personnel pour les informer principalement de certaines nominations.

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

La Direction générale du financement et de l'administration assume l'ensemble des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), de traitement de l'information dans les domaines de l'informatique et de la bureautique et de gestion des ressources humaines et matérielles. Elle adjuge les contrats conclus par la Société, sauf ceux reliés à la construction. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Trois directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration.

1.6.1 La Direction du budget et du financement

La Direction du budget et du financement réalise et contrôle le cycle budgétaire de la Société. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers reliés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

Sur le plan extra-budgétaire, la Direction administre les emprunts temporaires reliés principalement à la construction des logements à loyer modique réalisés par la Société ou par des organismes sans but lucratif, ainsi que ceux reliés aux programmes de restauration. Elle s'occupe également de concevoir des mécanismes d'emprunt à long terme pour le financement de ces programmes et de négocier des ententes avec des institutions financières pour en assurer l'implantation.

Parmi ses autres fonctions, la Direction du budget et du financement assure la gestion de la trésorerie et de la dette obligataire. Elle gère les prêts hypothécaires consentis par la Société pour la réalisation de HLM du secteur public. Elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et enfin, elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

1.6.2 La Direction de l'informatique

La Direction de l'informatique conçoit, réalise et exploite des systèmes de traitement de l'information à l'intention des diverses unités administratives de la Société. Elle fournit également les ressources nécessaires dans les domaines de la micro-informatique et de la bureautique.

Au cours de l'année 1991, environ 56 années-personnes ont été affectées à l'exploitation des divers systèmes informatiques ainsi qu'aux services de micro-informatique et de bureautique dispensés.

La Direction maintient une vingtaine de systèmes corporatifs touchant le réseau des offices municipaux d'habitation (OMH), les immeubles, les programmes de subventions et la gestion comptable et financière centralisée. Pour ce faire, elle a recours à l'entreprise privée pour les services de traitement informatique sur ordinateur central et gère un parc de quelque 300 micro-ordinateurs destinés aux fonctions bureautiques courantes et à l'exploitation d'applications locales plus spécialisées. Signalons également que la Société participe au comité de gestion informatique des OMH (COGI), pour lequel elle développe et entretient des systèmes pour les offices qui administrent plus de 100 logements.

Durant l'année, les efforts de développement ont été surtout consacrés aux systèmes supportant les deux nouveaux programmes touchant l'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et l'adaptation de domicile pour les personnes handicapées. En parallèle, la Direction a finalisé le système du Programme de rénovation d'immeubles locatifs et a poursuivi la réalisation de systèmes relatifs à la gestion des contrats de construction et à l'aide à la rénovation en milieu rural. On note également la poursuite du développement du système d'information de gestion pour la direction de la SHQ et du système d'exploitation du Programme de logement sans but lucratif privé.

Parmi les autres réalisations destinées aux OMH, mentionnons l'implantation d'une nouvelle version du système de gestion des locataires et les améliorations apportées au système informatisé de gestion des logements sociaux.

En matière de bureautique, les efforts du centre d'information ont été surtout canalisés vers l'implantation d'un réseau local unifié et ont visé, d'une manière générale, à accroître la fonctionnalité des équipements en place. Notons enfin, la tenue de cours de formation donnés à l'interne et l'élaboration d'un manuel bureautique.

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles

1.6.3.1 Les ressources humaines

La Division des ressources humaines a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations du travail ainsi qu'à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

Les activités de dotation ont permis à la Société de combler 63 postes permanents en 1991, dont 13 par

affectation, 14 par mutation, 5 par voie de promotion et 31 au moyen du recrutement externe. Ces mouvements de personnel ont nécessité la publication et la gestion de 10 offres d'affectation et de mutation et de 9 concours de recrutement.

Compte tenu de la nature temporaire de certains programmes, la Société a eu recours en 1991 aux services de 248 personnes à titre occasionnel, pour des périodes plus ou moins longues, totalisant un effectif occasionnel d'environ 150 années-personnes.

En matière de développement des ressources humaines, la Direction a assuré le suivi du plan élaboré l'an dernier en collaboration avec les gestionnaires. La majeure partie du budget alloué a été répartie entre les domaines suivants : bureautique et informatique, administration, secteur du bâtiment et communications.

Dans un autre ordre d'idées, diverses mesures ayant trait à la gestion des ressources humaines ont été mises en application. Signalons entre autres l'octroi de congés rémunérés pour études à temps complet à l'intention des femmes, un programme de reconnaissance de l'excellence, un plan d'action pour l'accès à l'égalité en emploi pour les membres des communautés culturelles et une publication dans le cadre du programme d'aide aux employé(e)s. Ajoutons également les interventions de soutien à la carrière et l'évaluation des emplois professionnels de « niveau plus élevé » qui ont nécessité des efforts soutenus de la part de la Division.

Enfin, les activités courantes d'interprétation et d'application des conventions collectives de travail ont amené la Division des ressources humaines à jouer un rôle de médiation dans plusieurs dossiers litigieux à cet égard.

1.6.3.2 Les ressources matérielles

Cette division assume les activités d'approvisionnement en biens et services, la gestion des locaux et des stationnements, les services de télécommunications, de courrier et de messagerie. Elle voit également à la sécurité des personnes et des biens, à la diffusion des publications ainsi qu'au suivi de la logistique lors d'événements spéciaux.

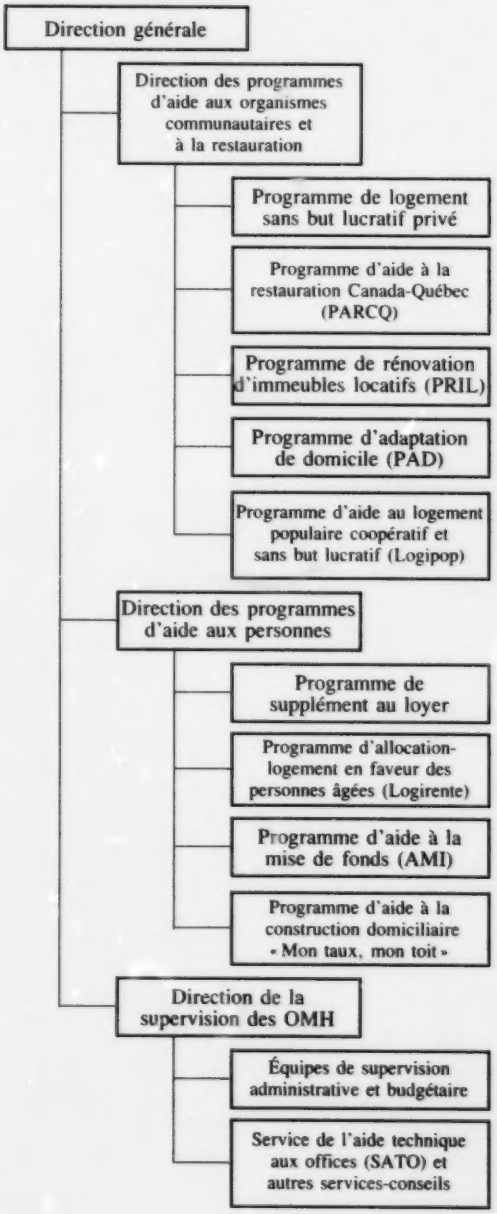
Durant l'année, divers travaux d'aménagement ont été effectués dans les locaux de la Société dont, entre autres, ceux requis pour le personnel oeuvrant au nouveau programme « Mon taux, mon toit ».

Parmi les autres réalisations, soulignons les améliorations apportées au processus de sélection et d'expédition des documents au centre de préarchivage,le regroupement des activités de gestion des stocks dans un seul local et l'implantation d'un répertoire informatisé pour l'aménagement des locaux de la SHQ.

En ce qui a trait à l'application de la Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics, la Division des ressources matérielles a poursuivi son travail de sensibilisation auprès du personnel de la Société, notamment à l'occasion d'activités durant la semaine nationale des non-fumeurs. Cette division a également continué à veiller au respect de cette loi dans les lieux désignés.

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes



1.7 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration de la plupart des programmes dont la Société est responsable. De plus, la Direction générale représente la SHQ auprès de ses diverses clientèles et de ses mandataires, par l'intermédiaire de trois directions.

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration du Programme de logement sans but lucratif privé, du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), du Programme d'adaptation de domicile (PAD) et du Programme d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques (GRT), des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif (OSBL). Dans le second, la Société confie aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) la responsabilité d'administrer localement le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, signée en 1986. C'est également par ce même réseau de mandataires que la Société administre le Programme de rénovation des immeubles locatifs et le Programme d'adaptation de domicile. Enfin, le Programme Logipop permet à la Société d'accorder une aide financière aux GRT qui offrent une assistance technique aux organismes dans la réalisation de projets d'habitation en vertu du Programme de logement sans but lucratif privé.

Au cours de l'année 1991, la Direction a par ailleurs continué d'assurer le suivi des subventions aux bénéficiaires du programme Loginove qui a pris fin en 1986. Ce programme visait la rénovation de logements détériorés.

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère d'abord le Programme de supplément au loyer. La gestion du volet de ce programme touchant le marché privé s'effectue avec le concours des offices municipaux d'habitation. La Direction assure aussi l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), en collaboration avec le ministère du Revenu qui traite les demandes de subvention et verse l'aide financière aux bénéficiaires. La gestion du Programme d'aide à la mise de fonds a par ailleurs été confiée à cette direction, de même que celle du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » entré en vigueur en 1991.

En outre, la Direction continue d'administrer les bénéfices accordés en vertu du Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale.

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dites publiques. Le mandat de cette direction comporte un volet de contrôle du respect par les OMH des lois, règlements, normes et directives budgétaires et administratives régissant la gestion des HLM. Mais il comporte aussi un important volet d'aide technique et administrative auprès des offices.

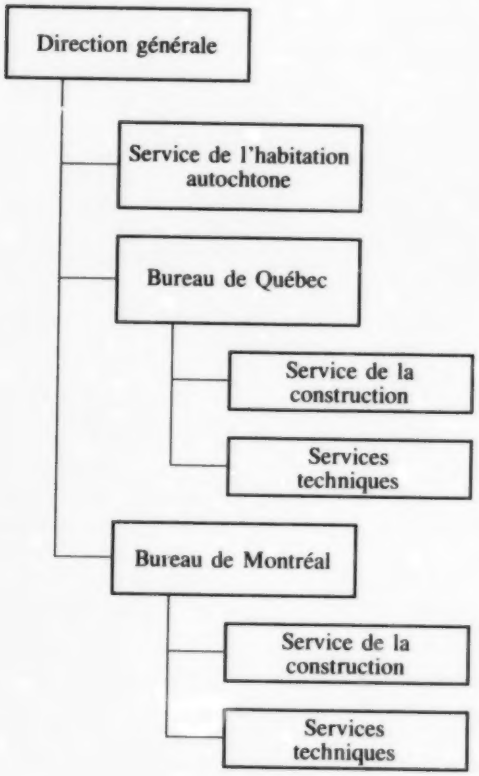
La Direction de la supervision des OMH est constituée de deux unités : d'une part, les trois équipes chargées de la supervision administrative et budgétaire et, d'autre part, le bureau du directeur adjoint.

Sous la responsabilité du directeur, la première unité assiste la municipalité participant au programme d'habitation sociale dans le processus de création de l'office; elle informe les administrateurs de l'office sur le rôle, les pouvoirs et les responsabilités qui leur sont dévolus; elle renseigne et conseille le directeur de l'office quant aux règlements, normes et procédures qui régissent l'administration de l'office. Elle procède aussi à l'analyse de tous les documents budgétaires et financiers de l'office.

Sous la responsabilité du directeur adjoint, la seconde unité regroupe deux entités. Le Service de l'aide technique aux offices (SATO) intervient dans les domaines relatifs à la gestion des immeubles et des équipements, à la gestion de l'énergie, à l'entretien préventif, à une banque de données sur les immeubles et aux assurances. Les autres services-conseils portent sur l'élaboration et la révision des politiques administratives et financières, la sélection des locataires, la location des logements, les ressources humaines et les relations du travail.

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment



1.8 La Direction générale du bâtiment

La Direction générale du bâtiment assume l'entière responsabilité de la réalisation des projets d'habitation à loyer modique du secteur public et des projets d'habitation à loyer modique des secteurs public et privé pour les autochtones. Sa qualité de maître d'oeuvre commande une intervention dont les activités se répartissent en quatre catégories :

— construction des logements dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif public (HLM) en milieux urbain et rural;

— gestion du Programme de logement en milieu inuit;

— gestion des Programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieux urbain (LUA) et rural (LRA);

— prestation de services techniques à l'interne dans le cadre des programmes ci-dessus mentionnés ainsi qu'à diverses unités administratives de la Société dans le cadre d'autres programmes d'habitation.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise de trois entités administratives, soit les bureaux de Québec et de Montréal, et le Service de l'habitation autochtone.

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions sur des territoires différents et sont composés de deux services : le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08, 09, 11 et 12; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06, 07, 13, 14, 15 et 16. Sur son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du Programme d'habitation à loyer modique.

1.8.1.1 Le Service de la construction

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la livraison du Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public en milieux urbain et rural, soit la planification et le suivi de la construction.

À l'étape planification, le chargé de projets est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles, de l'élaboration du programme de construction et de la gestion des contrats avec les firmes professionnelles telles que : arpenteurs-géomètres, évaluateurs, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, ainsi qu'avec les firmes d'entrepreneurs généraux.

Par ailleurs, le suivi de la construction suppose les activités suivantes : l'ouverture et l'analyse des soumissions, la négociation, le cas échéant, et la signature des contrats de construction, l'analyse des demandes de changements, la visite des chantiers, la gestion budgétaire des projets, la livraison des bâtiments et la fermeture financière des dossiers.

1.8.1.2 Les Services techniques

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à des études de faisabilité, à l'analyse des plans et devis préparés par des firmes professionnelles externes, à des inspections de chantier, à des évaluations d'immeubles, à des sondages, à des relevés de terrain, à des estimations de changements en cours de construction, à la surveillance de chantiers et à des simulations d'implantation de bâtiments.

En outre, les Services techniques assistent diverses unités administratives de la Société qui ne sont pas rattachées à la Direction générale du bâtiment. En

1991, plusieurs mandats ont été confiés aux Services techniques par la Direction générale de la gestion des programmes, notamment dans les domaines de l'entretien des propriétés et de l'aide aux organismes communautaires.

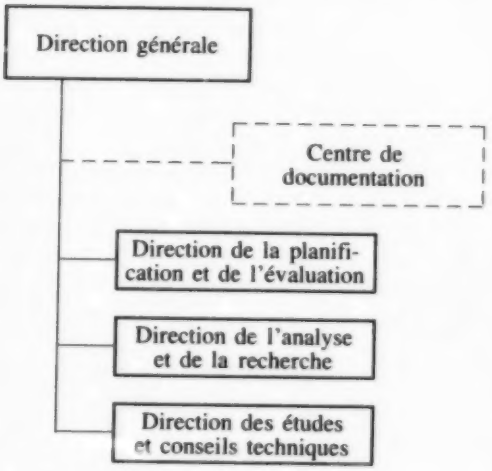
La Société de gestion immobilière SHQ, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche ont également confié quelques mandats à ce service en cours d'année.

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone

Le Service de l'habitation autochtone est responsable de la livraison de tous les programmes d'habitation en milieu inuit et pour autochtones hors réserve en milieux urbain et rural. De plus, le Service supervise et assiste les organismes chargés d'administrer localement les logements réalisés dans le cadre de ces programmes.

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche



1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche

Cette direction générale a comme principaux mandats de :

- effectuer les analyses et les études nécessaires à l'identification des besoins, à la connaissance du parc de logements de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation;
- élaborer la planification des activités de la Société et en assurer le suivi;
- procéder à l'évaluation des programmes et des activités de la Société;
- en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le gouvernement, proposer les ajustements requis aux activités et aux programmes existants, concevoir et développer de nouveaux programmes;
- assurer la recherche portant sur les aspects sociaux, économiques, techniques et financiers de l'habitation;
- maintenir et renforcer les relations avec le milieu de l'habitation tant québécois qu'extérieur au Québec, diffuser de l'information et assurer des contacts professionnels avec les organismes concernés par les problèmes d'habitation, tant au Canada qu'à l'étranger.

Dans le but de remplir efficacement les mandats qui lui ont été confiés, cette direction générale comprend trois directions : la Direction de la planification et de l'évaluation, la Direction de l'analyse et de la recherche et la Direction des études et conseils techniques. De plus, les deux succursales du Centre de documentation de la SHQ, à Québec et à Montréal, sont rattachées administrativement à cette direction générale.

Le Centre de documentation de la SHQ

Le Centre de documentation offre des services de prêt, de référence, de routage de périodiques au personnel de la SHQ et de prêt entre bibliothèques. Il est également ouvert aux organismes qui oeuvrent dans le secteur de l'habitation et au public, pour consultation.

En 1991, le Centre a effectué plus de 1 700 prêts de documents et a répondu à au-delà de 1 200 demandes de référence dont 77 % provenait du personnel de la Société. Neuf cents (900) nouvelles acquisitions ont été intégrées à la collection.

Le Centre gère 350 abonnements payants et gratuits de revues, bulletins et périodiques de données statistiques. Sa collection comprend également environ 7 500 monographies (rapports de recherche, livres, rapports annuels, etc.) reliées au domaine de l'habitation.

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation

Les activités de la Direction portent principalement sur la planification des interventions de la SHQ et sur l'évaluation des programmes. Pour ce faire, elle doit planifier les activités de la Société, dont celles découlant de l'Entente-cadre Canada-Québec sur le logement social, analyser et comparer les réalisations avec les résultats prévus. Elle effectue aussi des analyses et des études sur le profil socio-économique des clientèles des programmes et sur les indicateurs significatifs du domaine de l'habitation. De plus, elle éva-

lue les programmes existants, participe au développement de nouveaux programmes et maintient des relations avec les partenaires fédéraux et provinciaux.

Les principales réalisations de cette direction en 1991 ont eu pour objet la préparation du plan triennal d'interventions 1992-1994 découlant de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur le logement social, l'élaboration d'une nouvelle programmation d'unités HLM et de supplément au loyer pour les municipalités et la production de la Revue annuelle SHQ-SCHL 1990 sur les réalisations dans le domaine du logement social.

D'autres activités ont porté sur une analyse du Programme de supplément au loyer du secteur privé, un profil des locataires d'habitations à loyer modique (HLM) et une comparaison des échelles provinciale et fédérale des loyers dans les HLM publics. Des travaux conjoints avec la Direction des études et conseils techniques ont permis de dresser un état de situation et des perspectives pour les pavillons-jardins en tant que concept d'habitation.

Par ailleurs, la Direction a participé avec la SCHL à des études sur la fixation des loyers moyens du marché et des plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux en matière de logement.

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche

Les responsabilités de cette direction concernent principalement les activités d'analyse et de recherche en vue de formuler des propositions d'interventions en matière d'habitation basées sur une vision prospective des besoins dans ce domaine.

Plusieurs dossiers et études réalisés sont parvenus à terme durant l'année :

— un rapport d'analyse et une publication « Répertoire des services offerts en HLM »;

— une rencontre thématique : « L'avenir du condominium au Québec »;

— une étude de faisabilité du centre international du bâtiment;

— des rapports d'étude sur l'état du parc résidentiel locatif de Montréal et sur les indicateurs de qualité;

— trois projets expérimentaux : innovation et technologie, adaptation de logements aux personnes âgées, domotique.

Parmi les sujets de recherche plus particulièrement étudiés en 1991, on retrouve :

— le programme AMI et les acheteurs de logements neufs au Québec en 1989 et en 1990;

— les acheteurs de logements neufs au Québec en 1989 et en 1990;

— les besoins en logements des québécois et des communautés culturelles;

— la domotique dans l'habitat québécois, ses usages;

— l'évolution des revenus au Québec, 1975-1987;

— le développement coopératif.

Il faut également porter au crédit de cette direction, la production d'articles parus dans diverses revues, la collaboration active et la concertation avec les secteurs public, privé et le milieu universitaire, avec notamment les ministères de la Santé et des Services sociaux, de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie et des Communautés culturelles et de l'Immigration; avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la ville de Montréal, la Fédération des CLSC et l'Université McGill. Elle a de plus développé de nombreux contacts professionnels dans le cadre de l'action internationale, en assumant, entre autres, la direction et le secrétariat administratif de la Commission internationale d'étude sur « L'habitation, les services et les soins dans les sociétés qui vieillissent » et en collaborant à l'organisation du Congrès mondial sur le bâtiment et de la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat qui auront lieu à Montréal en 1992.

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques

La Direction des études et conseils techniques assume les fonctions de recherche en matière d'architecture et du génie du bâtiment. Elle joue un rôle-conseil dans plusieurs dossiers *ad hoc* : qualité de l'air, rendement énergétique, adaptation du logement aux aînés en perte d'autonomie, etc.

En plus des avis et études spécifiques qu'elle fournit, la Direction doit dégager des orientations sur les nouvelles formes de logement et formuler des recommandations adaptées à l'évolution des besoins de la clientèle et des technologies disponibles. Elle représente par ailleurs la Société sur plusieurs comités de normalisation (CNB, BNQ, ACNOR) et participe, avec les partenaires de la SHQ, à des groupes d'experts sur certains projets expérimentaux.

En 1991, l'analyse des normes en usage à la Société en matière de construction a permis de concevoir un cadre normatif unifié s'appliquant à tous les projets de la SHQ, lui garantissant le meilleur rapport qualité-prix tant au plan de la réalisation que de l'entretien.

Quant au projet expérimental des pavillons-jardins, la Direction a assuré la gestion des quatre prototypes déjà réalisés et en a évalué la performance technique, le degré de satisfaction des utilisateurs et de leur voisinage. Cette évaluation préliminaire ainsi que des recommandations visant la poursuite de l'ex-

périence pilote ont été transmises aux autorités de la Société.

Signalons enfin l'amorce d'un projet d'informatisation de la « matériauthèque » qui assurera une meilleure disponibilité de l'information sur les matériaux et techniques de construction.

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 La synthèse des réalisations de 1991

De l'ensemble des interventions de la Société d'habitation du Québec, on peut retenir quelques faits saillants :

— les programmes administrés par la Société lui ont permis de contribuer à l'amélioration des conditions de logement de 198 464 ménages, dont la majorité représente une clientèle à faible revenu;

— la mise en oeuvre du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et la prolongation du Programme d'aide à la mise de fonds (AMI), s'inscrivant dans le plan gouvernemental de soutien à l'économie au chapitre de l'aide à la construction et à l'acquisition d'habitations;

— l'effort budgétaire consacré par le Québec au maintien du rythme de la rénovation de logements, tant en milieu urbain (PRIL) que rural (crédits supplémentaires alloués au PARCQ);

— le maintien du rythme des engagements en faveur des clientèles à faible revenu dans le cadre des interventions à frais partagés;

— la prise en charge par la Société, en octobre 1991, du Programme d'adaptation de domicile (PAD) qui était auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Les interventions de la SHQ durant l'année 1991 ont contribué à l'amélioration du logement de 198 464 ménages (voir tableau VI). La majeure partie de ces interventions a touché des ménages à faible revenu, que ce soit sous la forme d'une aide à long terme comme dans les programmes HLM ou d'une aide plus ponctuelle, pour les programmes de restauration ou de rénovation. Les 84 223 unités d'habitation rattachées aux interventions à frais partagés ont mis à contribution les gouvernements du Canada, du Québec (et les municipalités pour les HLM du secteur public et le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé).

D'autres programmes entièrement financés par le Québec ont également rejoint des ménages à faible revenu. Ainsi, un total de 44 708 ménages âgés à revenu modeste ont été admis au Programme d'allocation-logement Logirente. Dans le secteur de la rénovation, le Québec a entrepris de financer les travaux de réparation de 6 712 logements loués à des ménages à faible revenu grâce au Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), tandis que 715 autres unités occupées par des propriétaires à revenu modeste se voyaient octroyer une subvention à même des crédits supplémentaires qu'il a alloués au volet rural du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Tout compte fait, les interventions de la Société en faveur des clientèles à faible revenu auront touché 136 358 unités d'habitation sur un total de 198 464.

Dans le contexte du plan de soutien à l'économie, les interventions conjuguées du nouveau programme d'aide à la construction « Mon taux, mon toit » et la prolongation du programme AMI ont permis à quelque 22 500 ménages d'acquérir une propriété, produisant du même coup un effet stimulant sur la construction résidentielle. Au 31 décembre 1991, 8 500 des 14 500 demandes reçues avaient été admises de façon définitive ou conditionnelle à une subvention en vertu du programme « Mon taux, mon toit ». Quant au Programme d'aide à la mise de fonds qui devait prendre fin en mai 1991, la période d'admission en a été prolongée jusqu'à la fin de mars 1992. À la faveur de cette prolongation, près de 14 000 certificats de prêt garanti avaient été émis en fin d'année, permettant ainsi à autant de ménages d'accéder à la propriété.

Il convient par ailleurs de signaler l'effort budgétaire consenti par le Québec dans les programmes d'aide à la restauration, ces mesures s'inscrivant dans son plan en vue de soutenir l'économie. En plus de sa participation conjointe avec le gouvernement fédéral au PARCQ, le Québec a autorisé des crédits supplémentaires de 8,8 millions de dollars dans le volet rural de ce programme. En outre, le gouvernement québécois a haussé substantiellement le budget de son Programme de rénovation d'immeubles locatifs. Ce budget est passé de 15 millions de dollars en 1990-1991 à 55 millions de dollars en 1991-1992.

Au cours de l'année, la Société a d'autre part engagé des budgets pour la subvention de nouvelles unités d'habitation à l'intention de ménages à faible revenu. Dans le cadre des interventions à frais partagés, elle a cherché à maintenir le rythme des engagements avec 3 299 unités en 1991 par rapport à 3 470 en 1990. L'engagement d'unités HLM du secteur public a été moindre en 1991 qu'en 1990 tandis que le nombre d'unités engagées dans le Programme de logement sans but lucratif privé, le Programme de logements pour autochtones hors réserve et le Pro-

gramme de supplément au loyer a augmenté. L'engagement d'unités pour l'aide à la restauration est demeuré sensiblement le même, 7 509 unités ayant été engagées en 1991 et 7 489 en 1990.

Dans un autre d'ordre d'idées, mentionnons que la Société d'habitation du Québec est responsable, depuis octobre 1991, du Programme d'adaptation de domicile (PAD) qu'avait jusque-là administré l'Office des personnes handicapées du Québec. Ce programme, dont les coûts sont assumés par le Québec, permet à la Société de compléter, le cas échéant, l'aide financière qu'elle accorde aux personnes handicapées pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité de leur logement en vertu du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec.

Comme le montre cette synthèse des activités de la SHQ en 1991, la plus grande part de ses interventions a eu pour but d'accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité convenable, pour une clientèle qui ne peut s'offrir ou se procurer un tel logis sans devoir y consacrer une part trop importante de ses revenus. En parallèle, on remarque un accroissement des interventions d'ordre conjoncturel à l'endroit d'autres ménages sans égard à leurs revenus, comme ce fut le cas dans les secteurs de l'aide à la construction et à l'acquisition d'habitations en 1991.

Tableau VI
Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation en 1991

		Sous-totaux
Programmes à frais partagés entre le Canada et le Québec		
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH et la SGI-SHQ	59 117[1]	
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	1 429	
1.1.3 Logements spéciaux	276	60 822
1.2 Sans but lucratif privé (Coopératives et organismes sans but lucratif)	3 987	3 987
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (milieux urbain et rural - LUA - LRA)	1 375	
		1 375
		66 184
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	3 954	
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif	3 704	
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	1 271	
2.4 Logements pour personnes handicapées	1 239	
2.5 Divers	362	10 530
3. Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et Programme de réparations d'urgence (PRU)	7 509	7 509
		84 223
Programmes financés par le Québec		
4. Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)	6 712	
5. Programme d'adaptation de domicile (PAD)	183	
6. Crédits supplémentaires au volet rural du PARCQ[2]	715	
7. Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente)	44 708[3]	
8. Programme d'aide à la mise de fonds — accession à la propriété (AMI)	47 011	
9. Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit)	8 534[4]	107 863
10. Programmes en phase de fermeture		
10.1 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle	3 652	
10.2 Loi sur l'habitation familiale	2 726	6 378
		114 241
Total		**198 464**

1 Ce nombre exclut 32 unités supervisées par la SGI-SHQ et qui sont subventionnées en vertu du Programme de supplément au loyer.

2 Dans le cadre de son plan de soutien à l'économie, le Québec a alloué seul des crédits supplémentaires pour la rénovation en milieu rural en 1991.

3 Un total de 51 050 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1991 (voir section 2.4.2).

4 De ce nombre, la Société avait admis conditionnellement les demandes de subvention de 4 523 ménages au 31 décembre 1991, les 4 011 autres ayant été admis de façon définitive.

Tableau VII

Sommaire de l'ensemble des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées[1], en 1990 et 1991

	1990	1991
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	2 183	1 596
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	169	144
	2 352	1 740
1.2 Sans but lucratif privé		
1.2.1 Coopératives et organismes sans but lucratif	446	764
1.2.2 Unités spéciales	130	104
	576	868
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (LRA-LUA)	221	267
Sous-total	**3 149**	**2 875**
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	15	—
2.2 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	185	304
2.3 Logements pour personnes handicapées	12	120
Sous-total	**321**	**424**
Sous-total (HLM et Supplément au loyer)	**3 470**	**3 299**
3. Programmes d'aide à la restauration (PARCQ et PRU)		
Sous-total	**7 489**	**7 509**
Total	**10 959**	**10 808**

1 Nouvelles unités d'habitation pour lesquelles la SHQ s'est engagée, en 1990 et en 1991, à verser des subventions.

2.2 Le financement des projets d'habitation

Depuis sa création en 1967, et jusqu'à 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à d'autres organismes des fonds empruntés de la Société centrale d'hypothèques et de logement[1] et du ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Ainsi, 19 175 logements à loyer modique ont été construits par les offices municipaux d'habitation à l'aide de prêts hypothécaires consentis par la SHQ.

Des modifications apportées aux ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation sociale, ainsi que les changements subséquents apportés à la Loi sur la SHQ en 1974, ont permis à la Société de se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. Le financement des projets a toutefois continué d'être assuré par des fonds des gouvernements fédéral et provincial jusqu'au début des années 1980. La Société a alors commencé à avoir recours au marché financier pour le financement des ensembles immobiliers dont elle est propriétaire, conformément à de nouveaux accords conclus avec la SCHL en 1979. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la réalisation de 42 022 logements, gérés par des offices municipaux d'habitation, la Société de gestion immobilière SHQ et les municipalités des villages nordiques.

Au cours de l'année 1991, la Société a emprunté au total 2,4 milliards de dollars (incluant les refinancements) pour le financement à court terme des ensembles de logements à loyer modique réalisés par elle-même ou par des organismes sans but lucratif. Cette somme couvre également des déboursés relatifs au versement ou à l'octroi de l'aide financière dans le cadre des programmes de restauration et sert à financer les besoins courants de la gestion de sa caisse.

Elle a aussi procédé à une émission d'obligations de 180 millions de dollars, dont le produit servira au financement à long terme de ses projets. Les obligations émises par la Société sont assurées par le gouvernement du Canada en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation et elles ont été cotées AAA par la firme américaine *Standard and Poor's*.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1991

	Projets	Chambres	Total	Personnes âgées	Logements familles	Personnes handicapées	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique[1]							
a) immeubles municipaux	311	—	19 175	5 380	13 752	43	358 061[2]
b) immeubles de la Société	1 433	214	42 022	28 860	12 415	747	1 762 167
Total	**1 744**	**214**	**61 197** (100 %)	**34 240** (55,9 %)	**26 167** (42,8 %)	**790** (1,3 %)	**2 120 228**

1 Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

2 Incluant la partie financée par les municipalités.

2.3 Les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés

Les gouvernements du Canada et du Québec ont signé, le 13 mai 1986, l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Cette entente vise deux objectifs : par une planification commune des activités, atteindre plus efficacement les clientèles à faible revenu en matière d'habitation et supprimer les éléments qui font double emploi dans les programmes d'aide à l'habitation.

Par cette entente, la SHQ gère tous les programmes d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés, selon des proportions qui peuvent varier suivant le type de programme.

Pour tous les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés faisant partie de l'entente-cadre, chaque projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral de participer au financement d'une unité ou d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits budgétaires ou non budgétaires nécessaires.

Trois grandes catégories de programmes d'aide à l'habitation découlent de l'entente-cadre de 1986. Ce sont les programmes d'habitation à loyer modique, le Programme de supplément au loyer et le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec.

2.3.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements convenant à leurs besoins, et qui doivent débourser plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Les projets d'habitation à loyer modique se répartissent soit dans le programme du secteur public ou du secteur privé, selon qu'ils sont propriété de la SHQ ou de ses mandataires (les OMH et la SGI-SHQ) d'une part, ou propriété d'organismes sans but lucratif privés ou de coopératives, d'autre part.

2.3.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Ce programme fournit des subventions pour des projets de logements locatifs parrainés par des organismes publics. Les projets doivent appartenir ou être exploités par la SHQ ou l'un de ses mandataires (office municipal d'habitation, Société de gestion immobilière SHQ).

En 1991, la Société a engagé 1 596 unités d'habitation de type HLM public auprès de la SCHL (voir tableau IX). La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 106 145 442 $.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

	Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL		
Année	milieu urbain[1]	milieu rural[2]	Total
1990	2 032	151	2 183
1991	1 447	149	1 596

1 Municipalités de 2 500 habitants et plus.

2 Municipalités de moins de 2 500 habitants.

Construction, achat et recyclage

Pour atteindre les objectifs du Programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, recycle certains immeubles et peut acheter des édifices existants.

Les prêts servant au financement de ces projets sont amortis sur une période de 35 ans pour les projets en milieu urbain et sur 25 ans pour les projets en milieu rural.

En 1991, la Société a entrepris la construction de 70 projets d'habitation comptant 1 625 logements, en comparaison de 62 projets comprenant 1 491 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus livré à différents offices municipaux d'habitation 1 891 unités de logement réparties dans 74 projets, alors qu'en 1990, elle avait livré 1 369 unités de logement réparties dans 70 projets.

Gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le loyer versé par les locataires correspond à 25 % du revenu du chef de ménage et de celui de la personne indépendante dont le revenu est le plus élevé. S'y ajoutent certains montants forfaitaires pour les autres personnes indépendantes occupant le logement et dont le revenu n'est pas considéré pour établir le loyer de base. Enfin, les locataires doivent assumer des montants forfaitaires pour l'électricité (environ 25 $ par mois) et le stationnement s'il y a lieu.

Le tableau X présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation en 1990 et 1991. Le parc HLM a augmenté de 3,3 % durant la dernière année et comptait 59 149 logements au 31 décembre 1991.

Les offices reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation annuels de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers. Le coût du loyer assumé par les locataires est établi en fonction de leurs revenus.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1991 à 233 785 440 $ (voir tableau XI). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

C'est ainsi que pour les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL en 1991, le partage s'est effectué de la façon suivante : gouvernement du Canada, 59 %; gouvernement du Québec, 31 %; les municipalités, 10 %.

Dans le cadre de son programme de logement public, la SHQ paie, dans la proportion prévue aux conventions intervenues entre elle et ses mandataires, des taxes foncières, des taxes d'amélioration locale et de services, au même titre et sur la même base que pour des immeubles à logements de valeur comparable. Ainsi, pour l'année 1991, la Société a assumé des comptes de taxes provenant de 666 municipalités pour un montant total de 49 281 475 $.

Pendant l'année 1991, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 21 unités d'évaluation, pour un total de 541 logements répartis dans 5 municipalités.

Tableau X

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1990 et 1991

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1990	643	53 737[2]	1 976[2]	1 515[3]	57 228
31 décembre 1991	650	55 526	2 078	1 545	59 149

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée localement à des organismes sans but lucratif sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ. Certaines des unités peuvent être subventionnées en vertu d'autres programmes que le programme de logement sans but lucratif public.

2 La répartition des logements construits et achetés est différente de celle apparaissant au Rapport annuel 1990 afin de tenir compte de l'acquisition par la Société de quatre ensembles immobiliers (un à Chicoutimi et trois à Montréal) totalisant 101 logements.

3 Quatre unités d'habitation faisant partie des ensembles immobiliers Val-Martin à Laval et Résidence Chapleau à Québec ont été converties en équipements communautaires.

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Déficit d'exploitation en 1991 et contributions des gouvernements concernés[1]

Déficit total	233 785 440 $
Part des municipalités	23 044 774 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	210 740 666 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1991, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société d'habitation du Québec (données au 30 janvier 1992).

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Coûts d'opération et revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1990 et 1991

	1990[1]		1991[2]	
Types de dépenses	**$/**	**%**	**$/**	**%**
Administration	33,01/	6,0	37,85/	6,4
Exploitation	121,83/	22,2	132,52/	22,3
Entretien	31,02/	5,6	33,62/	5,7
Améliorations et réparations majeures	25,47/	4,6	28,78/	4,8
Financement	271,95/	49,6	287,56/	48,5
Taxes et permis	66,15/	12,0	73,03/	12,3
Sous-total	**549,43/**	**100,0**	**593,36/**	**100,0**
Types de revenus				
Revenus de location	242,92/	44,2	246,93/	41,6
Subventions au déficit d'exploitation	306,51/	55,8	346,43/	58,4

1 Selon les états financiers approuvés des OMH (données au 18 décembre 1991).

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH (données au 30 janvier 1992).

2.3.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société signait d'autres ententes avec les municipalités de villages nordiques en vue de leur confier l'exploitation et l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions couvrant la totalité du déficit annuel d'exploitation reconnu. Les coûts en sont assumés à 75 % par le gouvernement du Canada et à 25 % par le gouvernement du Québec.

À la fin de l'année 1991, un total de 1 637 unités d'habitation à loyer modique pour Inuit avaient été réalisées ou étaient en voie de l'être dans le Nord-du-Québec. De ce nombre, 1 459 unités ont été construites ou rénovées et 178 des logements transférés à la Société en 1981 restent à rénover. Les immobilisations totales depuis 1980 sont de l'ordre de 217,1 millions de dollars, incluant des immobilisations de 28,6 millions pour les 144 nouvelles unités engagées en 1991 (voir tableau XIII).

Selon les prévisions budgétaires 1991, les subventions au déficit d'exploitation des 1 429 logements gérés se chiffraient à 37,9 millions de dollars. De ce nombre, 58 unités d'habitation étaient à l'usage de fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec (administration régionale Kativik et centres hospitaliers de la Baie-d'Hudson et de la baie d'Ungava).

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors qu'ailleurs au Québec, en 1991, un logement type pour familles coûtait en moyenne à la Société 66 500 $, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord était de 198 400 $.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré. En effet, le pergélisol ne permet aucune excavation et la saison propice à la construction est courte. De plus, l'éloignement occasionne des coûts additionnels comme l'emballage et le transport des matériaux par bateau ou par avion, sans compter le déplacement et l'hébergement de la main-d'oeuvre ou les heures supplémentaires. En outre, les familles sont généralement plus nombreuses que dans le sud et il n'y a pas de tradition de constructions multifamiliales, de sorte qu'on construit des unités de type unifamilial. Enfin, le climat exige des matériaux et une isolation de qualité supérieure.

Organigramme de la Société d'habitation du Québec

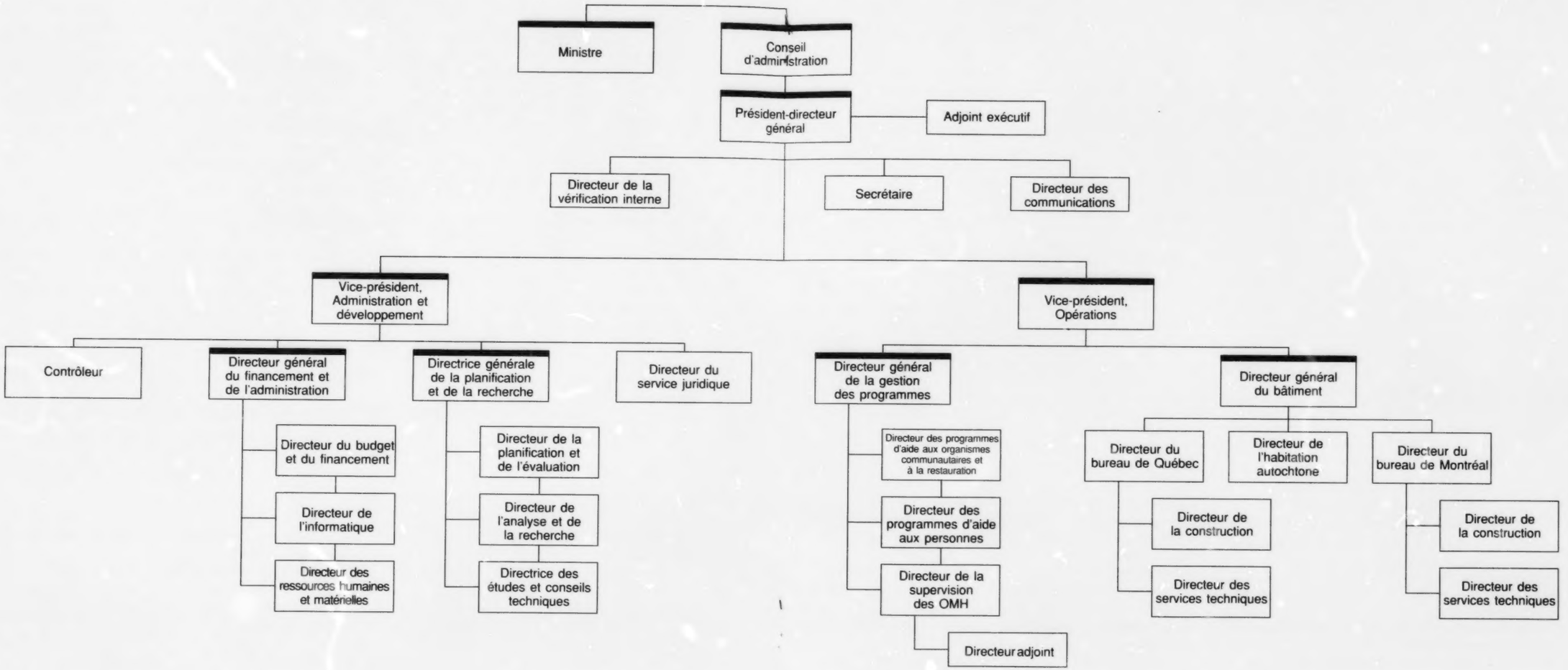


Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit

Programmation 1991

Municipalité ou organisme	Exploitation 1991		Engagements 1991		Immobilisation 1980 à 1991[1]	
	Logements	Subventions $	Logements	Coût de réalisation prévu $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	304 542	—	—	7	1 501 432
Akulivik	63	1 744 767	20	3 709 700	81	11 904 634
Aupaluk	26	750 172	—	—	26	3 622 974
Inukjuak	196	5 383 959	35	6 314 300	219	33 717 300
Ivujivik	42	1 123 533	—	—	37	5 168 040
Kangiqsualujjuaq	105	2 980 914	—	—	98	15 310 400
Kangiqsujuaq	73	2 007 632	15	3 031 700	85	12 642 745
Kangirsuk	67	1 819 377	14	3 702 500	78	12 252 400
Kuujjuaq	227	5 459 795	13	2 580 200	208	29 484 028
Kuujjuarapik	118	3 085 541	—	—	105	15 539 200
Povungnituk	186	4 771 486	34	6 106 400	194	30 442 700
Quaqtaq	46	1 256 690	13	3 135 400	58	8 715 489
Salluit	136	4 017 212	—	—	126	20 670 188
Tasijuaq	26	745 357	—	—	26	3 431 600
Umiujaq	60	1 502 381	—	—	60	7 756 500
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	730 160	—	—	41	3 931 900
Centre hospitalier de la baie d'Ungava	10	224 181	—	—	10	1 056 200
Total	**1 429**	**37 907 699**	**144**	**28 580 200**	**1 459**	**217 147 730**
Moyenne	—	—	—	**198 474**	—	**148 833**

1 Incluant les engagements de 1991.

2.3.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Le Programme de logement sans but lucratif privé est un programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Son application fait suite à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en oeuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Ce programme, administré par la Société, est financé à 75 % par la SCHL et à 25 % par la SHQ. Il permet la réalisation de logements à prix abordable, de qualité et de taille convenables, pour les familles et les personnes seules, les personnes âgées ou handicapées, à faible revenu; ce sont les projets de logements appelés « réguliers ». D'autres projets de logements dits « spéciaux » sont destinés à des clientèles particulières, généralement des personnes éprouvant des problèmes d'ordre physique, mental ou social. Tous les projets doivent être soumis par des organismes communautaires, des coopératives d'habitation locative ou des organismes sans but lucratif. Peuvent être admis des projets prévoyant la construction de logements neufs, l'achat, la rénovation ou le recyclage d'immeubles existants.

Les projets de logements réguliers soumis à la Société sont sélectionnés à la suite d'un processus concurrentiel car, généralement, la demande dépasse les ressources allouées. Un appel public de propositions permet de sélectionner les projets réguliers sur la base de critères acceptables à la SHQ et à la SCHL. Quant aux projets de logements spéciaux, ils sont sélectionnés en collaboration étroite avec le ministère de la Santé et des Services sociaux.

L'aide financière accordée dans le cadre de ce programme prend d'abord la forme d'un prêt de démarrage pouvant atteindre 75 000 $ par projet plus 3 % de la valeur du prêt hypothécaire requis pour couvrir les coûts de réalisation excédant 500 000 $ jusqu'à un prêt maximum de 500 000 $.

La Société surveille attentivement l'élaboration des projets sélectionnés afin de voir à ce que les organismes responsables respectent toutes les conditions préalables avant de convenir avec eux d'engagements définitifs.

Plus tard, le programme permet de verser des subventions à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif pour une période maximale de 35 ans. Ces subventions peuvent prendre la forme soit d'une subvention à l'exploitation pour combler le déficit d'opération (projets réguliers), soit d'une subvention réduisant à 2 % le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire (projets spéciaux).

Depuis le début du programme en 1986, 315 projets représentant 4 765 unités d'habitation ont été retenus à la suite de cinq appels publics de propositions (1986, 1987, 1987 sans-abri, 1988 et 1990). Ajoutons que les projets recueillis lors d'un appel de propositions lancé en novembre 1991 seront sélectionnés en 1992.

En outre, la Société a retenu en 1991 et 1990, avec la collaboration particulière du ministère de la Santé et des Services sociaux, 54 nouveaux projets de logements spéciaux représentant 448 unités.

Ainsi, au 31 décembre 1991, 369 projets ont été retenus depuis le début du programme, pour un total de 5 213 unités d'habitation. De ce nombre, 338 projets totalisant 4 811 unités d'habitation (dont 67 projets pour 868 unités en 1991) ont fait l'objet d'engagements définitifs auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces unités comprenaient 3 432 logements, 849 chambres et 530 lits. Pour la réalisation de 91 % de ces projets engagés, les organismes parrains ont fait appel à des groupes de ressources techniques (GRT)[1] (voir tableau XIV).

À la suite de ces engagements, la Société disposait au 31 décembre 1991 d'une réserve de 31 projets (402 unités) dont les engagements ont été reportés à l'année 1992. Ces projets n'étaient pas suffisamment avancés pour être engagés auprès de la SCHL en 1991.

Le tableau XV, qui présente une répartition des clientèles desservies par les organismes parrains à même les engagements des cinq premières années, révèle que 36 % des bénéficiaires sont des familles, les autres étant des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles spéciales.

En 1991, 67 nouveaux organismes ont bénéficié d'un prêt de démarrage avancé par la Société pour un montant total de 1 975 216 $. Ces prêts sont remboursés à la Société par les organismes bénéficiaires lors du premier débours du prêt hypothécaire finançant la réalisation des projets.

À la fin de l'année 1991, le solde des prêts de démarrage avancés aux organismes et non encore remboursés était de 1 235 242 $, sur un total de quelque trois millions de dollars consentis à ce chapitre depuis le début du programme.

Au 31 décembre 1991, 280 projets représentant 3 987 unités étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1991, la Société a ainsi alloué 20 368 435 $ en subventions au déficit d'exploitation à 206 organismes pour 3 103 unités et 1 656 860 $ en rabattement du taux d'intérêt à 2 % à 74 autres organismes pour 884 unités.

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1991 : nombre de projets et d'unités d'habitation

Type d'organismes	1986-1989	1990	1991	Total	Avec GRT	Sans GRT
COOP	63	4	10	77	74 (96 %)	3 (4 %)
OSBL	173	31	57	261	233 (89 %)	28 (11 %)
Nombre total de projets	**236**	**35**	**67**	**338**	**307 (91 %)**	**31 (9 %)**
Nombre correspondant d'unités	3 367	576	868	4 811		

1 On trouvera d'autres renseignements sur les GRT à la section 2.4.6.

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1991 : selon le type de clientèle

	Logements réguliers				
Type d'organismes	**Familles %**	**Personnes seules %**	**Personnes âgées %**	**Logements spéciaux[1] %**	**Total %**
COOP	1 036/86	82/ 7	86/ 7	0/ 0	1 204/100
OSBL	677/19	712/20	1 251/35	967/27	3 607/100
Total	**1 713/36**	**794/17**	**1 337[2]/28**	**967/20**	**4 811/100**

1 Logements pour itinérants, jeunes, femmes victimes de violence, ex-détenus, déficients mentaux ou physiques, ex-alcooliques et ex-toxicomanes.

2 Incluant 327 unités destinées à des personnes âgées en perte d'autonomie.

2.3.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1991, conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique destinés aux autochtones vivant en dehors des réserves, pour le compte de corporations autochtones sans but lucratif.

Un premier programme de logements pour ruraux et autochtones (LRA), vise à loger convenablement, à prix abordable, les ménages autochtones vivant dans des agglomérations comptant moins de 2 500 habitants, en leur fournissant des logements neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire. Ce programme comporte deux volets : le logement locatif et l'accession à la propriété.

Durant l'année 1991, le volet locatif du programme a permis d'engager 16 projets comprenant 93 logements. Les investissements nécessaires à la réalisation de ces logements sont estimés à 7 088 200 $ (voir tableaux XVI et XVII). En 1991, un logement a été désengagé du volet accession à la propriété de ce programme, le propriétaire ayant remboursé la Société du prêt total.

En milieu urbain, un autre programme (LUA) a pour objectif d'aider les ménages autochtones à faible revenu et vivant dans des agglomérations comptant plus de 2 500 habitants, à obtenir à prix abordable des logements convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire.

À l'intérieur de ce programme, 174 logements, répartis dans 30 projets, ont été engagés en 1991 à un coût total estimé à 10 296 900 $ (voir tableaux XVI et XVII).

À la fin de l'année 1991, un total de 1 651 logements avaient été engagés en vertu des programmes LRA et LUA. Les immobilisations totales relatives à ces logements étaient de l'ordre de 101,9 millions de dollars, soit un coût moyen de 61 700 $ par logement (voir tableaux XVI et XVII).

Le déficit d'exploitation des 1 368 logements réalisés en vertu des programmes LRA (volet locatif) et LUA s'établit au 31 décembre 1991 à 10,97 millions de dollars, soit un coût mensuel moyen de 732,58 $ par logement (voir tableaux XVIII et XIX).

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

Année	Milieu rural[1] (LRA) logement locatif Projets/logements	Milieu rural[1] (LRA) propriétaire occupant Projets/logements	Milieu urbain (LUA) logement locatif Projets/logements	Total LRA-LUA Projets/logements
Cumulatif au 1989-12-31	130/553	8/8	134/603	272/1 164
1990	22/ 95	0/0	20/126	42/ 221
1991	16/ 93	-1/-1[1]	30/174	45/ 266
Total	**168/741**	**7/7**	**184/903**	**359/1 651**

1 Un logement a été désengagé de ce volet en 1991.

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Immobilisations totales (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA) logement locatif	Milieu urbain (LUA) logement locatif	Total LRA-LUA
Cumulatif au 1989-12-31	35 498,1	34 256,8	69 754,9
1990	7 479,8	7 253,2	14 733,0
1991	7 088,2	10 296,9	17 385,1
Total	**50 066,1**	**51 806,9**	**101 873,0**
Moyenne	**67,6**	**57,4**	**61,7**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Déficit d'exploitation (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA) logement locatif	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
1990	4 024,9	4 302,9	8 327,8
1991	5 337,1	5 633,3	10 970,4

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Coûts mensuels moyens d'exploitation d'un logement (en dollars)

Année	Milieu rural (LRA) logement locatif	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
1990	710,74	659,15	683,11
1991	775,07	696,41	732,58

2.3.2 Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Depuis 1986, cet accord fait maintenant partie intégrante de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Le programme est administré par la Société d'habitation du Québec et les coûts en sont partagés entre le gouvernement du Canada (59 %), le gouvernement du Québec (31 %) et les municipalités (10 %) pour le volet du marché locatif privé.

Ce programme vise à permettre à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ tout en payant le même loyer que dans une habitation à loyer modique (HLM). La différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage (25 % de ses revenus) est complétée par le supplément au loyer. La contribution du ménage est calculée selon les modalités prévues dans le Règlement sur les conditions de location, tout comme dans un HLM.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adressait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leur revenu.

Depuis 1987, le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé dans 66 municipalités du Québec. En tant que mandataires de la Société d'habitation pour la gestion de ce volet du programme, les OMH mettent des logements convenables, sélectionnés à même le parc immobilier privé, à la disposition de ménages apparaissant sur les listes d'attente des offices. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

Depuis 1991, le Programme de supplément au loyer s'applique maintenant à 50 % des logements réalisés par des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au cours de l'année 1991, la Société d'habitation du Québec a donc ratifié de nouvelles ententes et pris des engagements pour un total de 424 nouveaux logements, dont la répartition est la suivante :

— personnes handicapées : 120 unités;

— coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI) : 304 unités.

Tableau XX

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1991

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	791	—	791	8
b) financés par la SCHL	—				
I. organismes privés	520	1 148	18	1 686	16
II. offices municipaux d'habitation	76	85	—	161	2
Coopératives d'habitation locative	686	309	71	1 066	10
Coopératives PHI[1]	1 039	232	0	1 271	12
Logements pour personnes handicapées	—	—	1 239	1 239	11
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	2
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	146	16	—	162	2
Marché locatif privé	3 954	—	—	3 954	37
Total	**6 421**	**2 781**	**1 328**	**10 530**	**100**

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

Tableau XXI

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1990 et 1991

Clientèles	1990-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1990 $	1991-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1991 $
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/ 791	649 237	6/ 791	626 805
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	113/ 1 674	2 796 053	117/ 1 686	2 733 975
II. offices municipaux d'habitation	26/ 305	621 449	27/ 161	442 479
Coopératives d'habitation locative	251/ 1 240	1 598 160	251/ 1 066	1 260 188
Coopératives PHI[1]	191/ 1 115	2 435 195	216/ 1 271	2 900 757
Logements pour personnes handicapées	12/ 1 100	2 788 256	13/ 1 239	3 195 310
Village olympique (RIO)	1/ 200	427 639	1/ 200	459 663
Logements vendus par la SCHL	28/ 179	388 623	28/ 162	346 532
Marché locatif privé	66/ 3 937	11 309 029	66/ 3 954	14 368 701
Total	**694/10 541**	**23 013 371**[2]	**725/10 530**	**26 334 410**[3]

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

2 Les états financiers de 1990 indiquent pour ce programme des dépenses de 23 353 086 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

3 Les états financiers de 1991 indiquent pour ce programme des dépenses de 24 292 194 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

2.3.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU)

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider à la restauration de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu en vue de les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Ce programme fait partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique sur tout le territoire du Québec.

Élaboré conjointement avec la SCHL, ce programme est administré par la Société d'habitation du Québec. Pour ce faire, la SHQ confie aux corporations municipales ou aux municipalités régionales de comté la responsabilité de le gérer localement. Les coûts en sont défrayés à parts égales par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial[1], à l'exception de l'aide à la restauration pour la clientèle autochtone qui est financée à 75 % par le Canada et 25 % par le Québec.

Initialement, le PARCQ s'adressait aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs. Depuis janvier 1990, seuls les propriétaires occupant leur logement peuvent bénéficier du programme, le gouvernement fédéral ayant cessé à cette date sa participation financière au volet locatif du programme[2].

Deux catégories de travaux peuvent être subventionnés en vertu du PARCQ :

— les « travaux de restauration », qui servent à corriger l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des bâtiments;

— les « travaux d'accessibilité », qui visent à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée[3]. Cette catégorie peut s'appliquer indépendamment ou conjointement avec la catégorie « travaux de restauration ».

1 Dans le cadre du plan de soutien à l'économie, le Québec a alloué en 1991 des crédits supplémentaires de 8,8 millions spécialement réservés à la rénovation de logements occupés par leur propriétaire dans les municipalités rurales.

2 Afin de poursuivre l'aide à la rénovation de logements loués, le gouvernement du Québec a toutefois instauré en 1990 son propre programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL). On trouvera des informations plus détaillées sur ce programme à la section 2.4.3.

3 On trouvera à la section 2.4.5 des détails sur le Programme d'adaptation de domicile (PAD) dont la Société est responsable depuis octobre 1991. Auparavant géré par l'Office des personnes handicapées du Québec, le PAD est entièrement financé par le Québec. Il permet à la SHQ de compléter l'aide accordée pour des travaux d'accessibilité en vertu du PARCQ.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour les travaux de restauration, le montant de remise peut atteindre jusqu'à 5 000 $ (6 250 $ dans les régions du Nord et 8 250 $ dans les régions du Grand-Nord). La remise sur un prêt pour travaux d'accessibilité est fixée à 5 000 $ et peut être cumulée à la remise pour travaux de restauration, le cas échéant.

Durant une période de cinq ans, les bénéficiaires du programme s'engagent notamment à maintenir la vocation résidentielle du bâtiment subventionné et à en demeurer propriétaire.

En plus d'assumer la gestion du PARCQ, la Société d'habitation du Québec assure également celle du Programme de réparations d'urgence (PRU) destiné aux personnes et aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour la santé et la sécurité des occupants. L'aide fournie par les deux paliers de gouvernement se situe entre 1 500 $ et 3 800 $ selon que le logement est localisé dans la partie sud, nord ou grand nord du Québec.

Au cours de l'exercice financier 1991, les programmes PARCQ et PRU ont entraîné des engagements budgétaires de 31 237 542 $ impliquant la rénovation de 7 509 logements (voir tableau XXII). Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 11 500 $ par année.

Depuis le début de ces deux programmes en octobre 1986, le PARCQ et le PRU ont nécessité des engagements nets de 251,04 millions de dollars et entraîné des investissements de l'ordre de 354,6 millions de dollars pour la restauration de 48 768 logements.

Soulignons également qu'à même les crédits supplémentaires alloués par le gouvernement du Québec dans le cadre de son plan de relance de l'économie, 2 937 511 $ ont été engagés en 1991 à l'intention de 715 propriétaires-occupants en milieu rural (PARCQ) afin de les aider à défrayer les coûts de rénovation de leur logement qui ont été estimés à 3 457 102 $.

Tableau XXII.

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et Programme de réparations d'urgence

Répartition globale des engagements budgétaires de 1991

	$	Logements
I- Engagements budgétaires (Canada-Québec)		
— Travaux de restauration		
• en milieu urbain	13 273 780	3 077
• en milieu rural	13 797 774	3 180
— Travaux d'accessibilité	2 911 306	922
— Travaux de restauration (propriétaires autochtones)	774 682	163
Sous-total	**30 757 542**	**7 342**
— Réparations d'urgence	480 000	167
Total	**31 237 542**	**7 509**
II- Engagements budgétaires (Québec seulement)		
— Travaux de rénovation		
• en milieu rural	**2 937 511**	**715**

2.4 Les programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec

Depuis 1967, le gouvernement du Québec a maintes fois créé des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres et dont il a confié la mise en oeuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec. À l'occasion, il a même participé au financement et à la réalisation d'initiatives suscitées par d'autres intervenants.

Six programmes financés et administrés par le Québec étaient en vigueur en 1991. Il s'agit du Programme d'aide à la mise de fonds, du Programme d'allocation-logement pour personnes âgées, du Programme de rénovation d'immeubles locatifs, du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit », du Programme d'adaptation de domicile (PAD) et du Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). D'autres programmes, dont le présent rapport traite à la section 2.5, étaient en phase de fermeture.

2.4.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)

Créé en mai 1988, ce programme, administré par la Société, a pour but d'aider les familles à compléter la mise de fonds requise lors de l'acquisition d'une première résidence. La période d'admission au programme, qui devait prendre fin en mai 1991, a été prolongée jusqu'au 31 mars 1992.

À plusieurs reprises, les paramètres du programme ont été changés, de manière à rendre admissibles le plus grand nombre de familles possible. Au départ, le Programme d'aide à la mise de fonds s'adressait aux familles ayant deux enfants alors que depuis mai 1989, les familles ayant un seul enfant sont admissibles. De plus, le coût maximum de la résidence acquise, qu'elle soit neuve ou existante, a été successivement haussé de 95 000 $ en 1988, à 100 000 $ en 1989 puis à 110 000 $ en 1990.

Par ailleurs, jusqu'en mai 1991, l'aide accordée en vertu du programme prenait la forme d'un prêt sans intérêt d'une durée de sept ans s'appliquant à la mise de fonds et équivalant à 10 % de l'hypothèque jusqu'à concurrence de 7 000 $. Depuis cette date, la durée du prêt est de cinq ans alors que la résidence doit avoir été construite avant janvier 1991 tandis que la date d'acquisition et d'occupation de la résidence a été fixée au 15 juillet 1992 au plus tard. De plus, à compter de mai 1991, les logements faisant partie d'une coopérative d'habitation et occupés par des familles avec un enfant sont aussi admissibles.

La plupart des institutions financières qui consentent des prêts hypothécaires participent au Programme d'aide à la mise de fonds et offrent leurs services aux requérants dans plus de 3 400 succursales situées sur l'ensemble du territoire québécois.

Au 31 décembre dernier, la Société avait reçu, depuis le début du programme en 1988, un total de 50 501 demandes d'aide à la mise de fonds (35 395 en 1990). Le tableau XXIII montre qu'au cours de l'année 1991, la SHQ a émis 13 992 nouveaux certificats de prêt garanti, portant ainsi à 47 011 le nombre de ménages admis aux bénéfices du programme comparativement à 33 019 au 31 décembre 1990.

Tableau XXIII

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)

Statistiques comparatives 1990 et 1991

	1990	1991
Nombre de demandes reçues	35 395	50 501
Nombre de certificats de prêt garanti émis	33 019	47 011
Coût moyen des acquisitions	68 844 $	69 382 $
Montant moyen des hypothèques	56 286 $	56 834 $
Montant moyen des prêts garantis	5 432 $	5 458 $

2.4.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme du gouvernement du Québec qui vise essentiellement à alléger le fardeau financier que peut représenter le loyer pour les personnes de 60 ans et plus. La SHQ coordonne et oriente le programme tandis que le ministère du Revenu du Québec est chargé de l'administrer. Les coûts en sont entièrement assumés par le gouvernement du Québec.

Ce programme d'allocation-logement permet de verser une aide financière directement aux locataires d'un logement ou d'une chambre (chambreurs) ou aux propriétaires lorsque le loyer admissible constitue une dépense trop élevée eu égard à leur revenu. Cette aide représente 75 % de la partie de la dépense de logement qui excède 30 % des revenus du ménage ou de la personne bénéficiaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

Les barèmes qui servent au calcul de l'allocation-logement sont révisés annuellement. Ces barèmes sont en vigueur du 1er octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante. Ainsi en octobre 1991, le loyer annuel admissible a été haussé de 3 060 $ à 3 240 $ pour un chambreur, de 4 080 $ à 4 320 $ pour une personne seule, locataire ou propriétaire, et de 4 680 $ à 4 920 $ pour un couple ou un ménage de deux personnes et plus.

Par ailleurs, le principe de l'admissibilité continue, instauré en 1990, a été maintenu et appliqué durant toute l'année 1990-1991. Ce principe permet aux personnes de s'inscrire en tout temps de l'année, l'allocation étant alors calculée à compter du mois suivant la réception de leur demande d'inscription. Quant aux personnes déjà admises, elles peuvent, par une simple formalité de révision, continuer à toucher leur allocation sans devoir soumettre une nouvelle demande à cette fin.

Pour la période du 1er octobre 1990 au 30 septembre 1991, sur 66 689 demandes reçues, 44 708 ménages (42 068 en 1990) ont été admis au programme, ce qui représente une augmentation de 2 640 ménages par rapport à l'année précédente. De plus, la somme globale attribuée pour la même période a atteint 28,5 millions de dollars comparativement à 28 millions en 1990. D'autre part, 6 342 autres ménages déjà admis en 1989-1990 ont continué de recevoir leur allocation durant les premiers mois de 1990-1991. Le versement de leur allocation a toutefois cessé lors de la révision de leurs dossiers, ces ménages n'étant plus admissibles ou n'ayant pas retourné leur formulaire de révision.

Le tableau XXIV, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 83 % de l'ensemble des bénéficiaires sont des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer au tableau XXV que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 638,58 $ par année. Cette réduction par rapport à 1990 est due à l'application de l'admissibilité continue qui fait en sorte que les nouveaux bénéficiaires s'inscrivant en cours d'année ont maintenant droit à l'allocation-logement seulement à compter du mois suivant leur inscription plutôt que durant l'année entière, comme c'était le cas auparavant.

Tableau XXIV

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle en 1990-1991[1]

	Propriétaires	Locataires de chambres	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne $	Total allocation $
Couples	205	0	3 027	3 232	613,46	1 982,718
Avec personnes à charge	6	0	234	240	616,12	147 888
Personnes seules	501	3 786	36 949	41 236	640,68	26 418 904
Total	**712**	**3 786**	**40 210**	**44 708**[2]	**638,58**	**28 549 490**

1 Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1990-1991, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1991.

2 Un total de 51 050 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1991 (voir section 2.4.2).

Tableau XXV

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives de 1991 par rapport à 1990

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1991	1990	1991	1990	1991 $	1990 $
Locataires de logement	—	—	40 210	37 999	671,60	695,95
Propriétaires	—	—	712	691	518,36	538,74
Locataires de chambre	—	—	3 786	3 378	310,35	340,35
Total	**66 689**	**60 036**	**44 708**[1]	**42 068**	**638,58**	**665,71**

1 Un total de 51 050 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1991 (voir section 2.4.2).

2.4.3 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs a pour but de contribuer à la rénovation de logements détériorés loués par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme, entré en vigueur le 23 mai 1990, remplace le volet locatif du programme PARCQ aboli le 1er janvier 1990, dont il conserve essentiellement les mêmes modalités. Le gouvernement du Québec assume entièrement les coûts du PRIL dont le cycle budgétaire se déroule du 1er avril au 31 mars. Un budget de 15 millions de dollars avait été alloué à ce programme en 1990-1991. Afin de stimuler l'activité économique dans le secteur de la rénovation, le gouvernement en a haussé substantiellement le budget, le portant à 55 millions de dollars en 1991-1992.

Le PRIL s'adresse exclusivement aux propriétaires-bailleurs de logements et de maisons de chambres. Pour être admissible, le bâtiment doit nécessiter des travaux d'au moins 5 000 $ par logement ou 2 500 $ par chambre d'une maison de chambres.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant rénovation, et le taux maximum d'aide représente 75 % du coût admissible des travaux pour un logement et 89% pour une chambre. Le montant maximum de remise peut atteindre 14 250 $ pour un logement locatif ou 8 500 $ par chambre d'une maison de chambres.

Les propriétaires-bailleurs qui bénéficient du PRIL doivent respecter certains engagements durant cinq ans. Ils sont tenus notamment de conserver la vocation locative des logements et de respecter les hausses annuelles des loyers autorisées par la Société.

Tout comme pour le PARCQ, les municipalités et les municipalités régionales de comté sont mandatées par la SHQ pour administrer localement le PRIL auprès de la clientèle.

Du 1er janvier au 31 décembre 1991, le programme a entraîné des engagements budgétaires de 47,304 millions de dollars impliquant la rénovation de 6 712 unités d'habitation (voir tableau XXVI). Le loyer net moyen avant rénovation, à l'exception de ceux de la ville de Montréal[1], se situait aux environs de 233 $ par mois pour un logement constitué en moyenne de 1,8 chambres à coucher.

1 Notons que la SHQ a conclu un protocole d'entente avec la ville de Montréal lui délégant l'administration du PRIL sur son territoire en 1991 et 1992.

Tableau XXVI

Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Répartition globale des engagements budgétaires au 31 décembre 1991

Rénovation de logements locatifs	$
• en milieu urbain (plus de 2 500 habitants)	35 774 959
• en milieu rural (moins de 2 500 habitants)	5 852 896
Rénovation de maisons de chambres	
• en milieu urbain	5 392 649
• en milieu rural	284 155
Total	**47 304 659**[1]

1 De cette somme, des engagements représentant 33,169 millions de dollars (pour 4 592 unités d'habitation) ont été contractés à même l'enveloppe budgétaire de 55 millions de dollars allouée à ce programme pour 1991-1992.

2.4.4 Le Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit »

Le gouvernement québécois a créé ce programme dans le cadre de son plan de soutien de l'économie annoncé en janvier 1991. Il en a confié la mise en oeuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec.

Le programme « Mon taux, mon toit » est financé par le gouvernement du Québec ainsi que par les institutions financières participantes; il dispose également du fonds du programme Corvée-Habitation auquel avaient contribué, entre 1982 et 1985, les travailleurs et les employeurs de l'industrie de la construction.

Le programme vise à stimuler la construction résidentielle en 1991 en accordant une aide financière aux acheteurs d'habitations neuves construites durant l'année et acquises à titre de résidence principale. Il permet à l'acheteur d'opter pour l'une des deux formes d'aide suivantes : soit la garantie d'un taux d'intérêt hypothécaire de 8 1/2 % pendant trois ans, soit une subvention en capital égale à 4 1/2 % du coût d'acquisition jusqu'à un maximum de 5 000 $. La période d'inscription au programme « Mon taux, mon toit » doit prendre fin le 31 mars 1992.

En cours d'année, plusieurs ajustements ont été apportés au programme afin de tenir compte de la situation du marché de l'habitation. Initialement, pour être admissible au programme, une habitation devait avoir été entièrement construite en 1991, c'est-à-dire que ses fondations devaient avoir été complétées entre le 1er janvier et le 30 septembre, l'ensemble des travaux parachevés le 31 décembre alors que la date limite d'occupation avait été fixée au 1er juillet 1992. Par ailleurs, le coût maximum de la résidence ne devait pas excéder 150 000 $ dans les municipalités

de la Communauté urbaine de Montréal (CUM), 130 000 $ dans certaines zones urbaines et 110 000 $ ailleurs au Québec.

Le gouvernement a ajusté plusieurs de ces modalités de manière à rendre admissibles les résidences neuves dont les fondations avaient été installées entre le 15 novembre 1990 et le 15 novembre 1991; de même, la date de parachèvement de l'ensemble des travaux de construction a été prolongée au 31 mars 1992 ou au 1er juillet 1992 dans le cas de logements neufs faisant partie d'immeubles d'au moins trois étages et demi comprenant 24 unités ou plus. Quant au coût maximum des propriétés, on l'a haussé à 130 000 $ dans l'ensemble des municipalités du Québec, sauf celles de la CUM où le maximum de 150 000 $ a été maintenu.

Il faut noter par ailleurs d'autres modifications qui ont permis de rendre admissibles le recyclage d'immeubles et les projets de construction ou de recyclage réalisés pour les coopératives d'habitation.

Actuellement, 25 institutions financières participent au programme « Mon taux, mon toit ». Lorsque les requérants obtiennent leur prêt hypothécaire auprès de ces institutions, celles-ci leur accordent une réduction de 1/2 ou de 1/4 de 1 % selon que le taux d'intérêt reconnu se situe au-delà de 10 1/2 % ou entre 9 et 10 1/2 %, dans le cas d'une subvention de rabais d'intérêt. Quant aux demandes de subvention en capital, la contribution des institutions financières est égale à 2/5 de 1 % du prêt hypothécaire consenti.

Au 31 décembre 1991, la Société d'habitation du Québec avait reçu 14 535 demandes de ménages désirant bénéficier de ce programme. Parmi celles-ci, 8 534 avaient été admises dont 4 523 conditionnellement et 4 011 de façon définitive.

Tableau XXVII

Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit »

Statistiques au 31 décembre 1991

Nombre de demandes reçues		14 535
Nombre de demandes admises		
— conditionnellement	4 523	
— définitivement	4 011	
Nombre de dossiers admis en rabais d'intérêt		2 271
Coût moyen des acquisitions	93 500 $	
Montant moyen des prêts	84 025 $	
Taux d'intérêt moyen	10,85 %	
Nombre de dossiers admis en subvention de capital		1 740
Coût moyen des acquisitions	96 069 $	
Montant moyen des prêts	76 442 $	
Subvention moyenne	4 194 $	

2.4.5 Le Programme d'adaptation de domicile (PAD)

Depuis le 1er octobre 1991, la Société d'habitation du Québec est responsable du Programme d'adaptation de domicile (PAD) qui était auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Entièrement financé par le gouvernement du Québec, le PAD a pour but d'aider les personnes handicapées à défrayer le coût des travaux requis pour rendre accessible et adapter le logement qu'elles habitent. À l'instar du programme PARCQ, les corporations municipales ou les municipalités régionales de comté ont reçu de la Société le mandat d'administrer localement le PAD.

L'aide financière prend la forme d'une subvention qui varie selon que la personne handicapée est propriétaire ou locataire. Elle peut atteindre 16 000 $ pour un propriétaire, 8 000 $ pour un locataire et 4 000 $ pour un locataire d'une chambre. Rappelons que le PAD ne tient pas compte des revenus des requérants et qu'il complète, le cas échéant, l'aide apportée pour des travaux d'accessibilité en vertu du programme PARCQ, lequel ne s'adresse qu'à une clientèle à faible revenu.

Du 1er octobre au 31 décembre 1991, la Société a traité 183 dossiers en vertu du Programme d'adaptation de domicile, totalisant des engagements budgétaires de 1 213 048 $.

2.4.6 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Ce programme, créé en 1977, visait à promouvoir la réalisation de logements possédés et gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif. Un premier volet du programme permettait à ces organismes de bénéficier d'une aide financière directe par le biais de subventions de démarrage ou de capital. Un second volet assurait une aide technique en subventionnant des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation des projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

Depuis la signature de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale en 1986, aucune nouvelle demande n'a été acceptée en vertu du premier volet du programme Logipop. Grâce au volet d'aide technique, la Société continue cependant de subventionner les GRT qui assistent des coopératives ou des organismes sans but lucratif pour la réalisation de projets HLM du programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif privé. C'est ainsi qu'en 1991, la SHQ a alloué 973 800 $ en subventions de fonctionnement aux 31 groupes de ressources techniques en opération. En 1990, les GRT avaient reçu 942 600 $.

De 1977 à 1991, la Société a alloué aux GRT 22 964 158 $ à titre de subvention de fonctionnement et d'aide financière additionnelle.

2.5 Les programmes en phase de fermeture

Durant l'année 1991, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin au cours des récentes années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

2.5.1 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Mis en oeuvre en 1981, ce programme accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de rénovation destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'est considérée, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Cependant de 1981 à 1986, la Société a autorisé plus de 7 530 projets pour la rénovation de 22 414 logements et déboursé une somme de 166 846 987 $ à titre de subventions dans le cadre de ce programme. En 1991, la Société d'habitation du Québec a comptabilisé une dépense de subvention en regard du montant remboursé à l'institution financière fiduciaire du programme.

2.5.2 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Bien que ce programme soit en phase de fermeture, la Société continue, conformément à ses engagements, à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 978 ménages. Le montant total des subventions octroyées à 3 652 bénéficiaires, en 1991, s'est élevé à 1 140 222 $.

2.5.3 La Loi sur l'habitation familiale

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, qui avait remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations contractés antérieurement. Au cours de 1991, la Société a ainsi attribué à 2 726 bénéficiaires des subventions totalisant 173 653 $. Elle prévoit encore débourser 658 000 $ dans le cadre de ce programme.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

Cet organisme sans but lucratif a été constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et les administrateurs. Il a d'abord été mis en place pour administrer certains immeubles acquis par la Société d'habitation du Québec à la suite de dations en paiement par des coopératives et des organismes sans but lucratif à qui elle avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient certains problèmes particuliers. Par la suite, l'administration de certains de ces immeubles a été transférée à des offices municipaux d'habitation, mais la SGI-SHQ continue d'en superviser la gestion.

La gestion de l'ensemble immobilier Val-Martin, à Laval, acquis par la Société en 1978, a aussi été confiée à la SGI-SHQ qui a procédé à sa rénovation.

À la fin de 1991, la SGI-SHQ gérait encore directement 916 logements et supervisait l'administration de 569 logements et de 60 chambres.

La SGI-SHQ a aussi été associée à certains projets expérimentaux. C'est ainsi qu'elle s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec (la Résidence Chapleau) et qu'elle a fait construire, en collaboration avec la corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment, les premiers logements pour autochtones hors réserve en milieu rural en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Ces unités ont été cédées en 1989 à la corporation Waskahegen.

Enfin, la SGI-SHQ a succédé à Corvée-Habitation pour la gestion du Fonds de relance de la construction domiciliaire jusqu'à sa dissolution. En 1991, elle a été autorisée à verser le solde du Fonds à la Société d'habitation du Québec pour les fins du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit ».

Le déficit de la SGI-SHQ est comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local.

À la fin de 1991, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de :

— Me Jean-Luc Lesage, président,
— Madame Mireille Fillion, administratrice,
— Monsieur Robert Lavoie, administrateur,
— Monsieur Claude Desmeules, administrateur,
— Monsieur Louis Trudel, trésorier,
— Monsieur Raymond Baillargeon, coordonnateur.

Chapitre 4
La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 25,7 millions de dollars en 1991 (6,4 %) pour atteindre 430,6 millions de dollars. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation de 33,7 millions de dollars du coût du programme de logement sans but lucratif. Quant aux programmes d'aide aux personnes, ceux-ci ont connu une augmentation de 10,7 millions de dollars attribuable entre autres à la mise en oeuvre du nouveau Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » dont le coût, à sa première année, a atteint 8,8 millions de dollars. Également, la dépense du Programme d'aide à la mise de fonds s'est accrue au cours de la même période d'une somme de 8,3 millions de dollars.

En ce qui concerne les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration, ceux-ci ont régressé d'une somme de 18,7 millions de dollars. Au cours de 1991, la Société a pris en charge le Programme d'adaptation de domicile qui était administré antérieurement par l'Office des personnes handicapées.

Relativement aux dépenses de fonctionnement, celles-ci ont augmenté de 2,4 millions de dollars (8 %) pour se chiffrer à 32,1 millions de dollars.

Le financement du coût des différents programmes diffère de celui de l'année dernière en raison de l'encaissement exceptionnel d'une contribution du Fonds de relance de la construction domiciliaire et aussi du fait que la Société a accepté d'utiliser une partie de son excédent pour acquitter le coût de certains programmes.

Ainsi, le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 50,7 % par le gouvernement du Québec (234,4 millions de dollars), de 46,2 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (213,8 millions de dollars), de 1,9 % par le Fonds de relance de la construction domiciliaire (8,8 millions de dollars) et de 1,2 % par les fonds de la Société (5,7 millions de dollars).

L'actif total de la Société atteint actuellement 2,4 milliards de dollars.

Le parc immobilier de la Société a augmenté de 136,9 millions de dollars en 1991. Ce poste représente 72 % de l'actif.

Un nouveau poste « Dépôts en fidéicommis » est inscrit au bilan de la Société. Ces dépôts sont constitués des soldes de prêts hypothécaires consentis à des organismes sans but lucratif dans le cadre du programme de logement sans but lucratif privé et sont déposés dans des comptes en fidéicommis au nom de la Société.

Les emprunts continuent d'augmenter surtout en fonction des besoins financiers reliés à la construction d'immeubles appartenant à la Société. Le poste « Emprunts et intérêts courus » représente 95,6 % du passif de la Société.

Dans les créditeurs, le compte à payer à la SGI-SHQ n'apparaît plus en 1991. En fait, le gouvernement du Québec a autorisé la Société de gestion immobilière SHQ à verser à la SHQ le solde de 12,4 millions de dollars du Fonds de relance de la construction domiciliaire pour défrayer le coût du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit ». Le solde non utilisé est présenté à titre de contribution reportée.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1991

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié les bilans de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1991 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des conventions comptables suivies et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1991, ainsi que les résultats des opérations et l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la Loi sur le vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 24 avril 1992

Société d'habitation du Québec

Résultats et exédent de l'exercice terminé le 31 décembree 1991

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	234 396	233 786
Société canadienne d'hypothèques et de logement	213 849	200 858
Fonds de relance de la construction domiciliaire	8 815	—
	457 060	434 644
Intérêts sur prêts et autres revenus	42 823	44 350
	499 883	**478 994**
Dépenses		
Coût des programmes (note 3)	430 600	404 885
Frais d'administration — net (note 4)	32 149	29 759
	462 749	434 644
Intérêts sur emprunts — net (note 5)	40 466	40 008
	503 215	**474 652**
(Perte nette) Revenu net de l'exercice	**(3 332)**	**4 342**
Exédent au début	**10 860**	**6 518**
Exédent à la fin	**7 528**	**10 860**

Société d'habitation du Québec

Bilan
au 31 décembre 1991

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 747 456	1 610 560
Prêts et intérêts courus (note 7)	555 821	572 835
Contributions à recevoir		
Gouvernement du Québec (note 8)	60 203	64 996
Société canadienne d'hypothèques et de logement	33 319	33 705
Débiteurs	8 057	8 551
Dépôts en fidéicommis	2 386	4 899
Encaisse	21 231	23 386
	2 428 473	**2 318 932**
Passif		
Emprunts et intérêts courus (note 9)	2 320 603	2 204 064
Créditeurs (note 10)	65 310	60 209
Contributions reportées (note 11)	28 853	37 817
Fonds d'assurance des sinistres	5 979	5 982
	2 420 945	**2 308 072**
Exédent (note 7)	7 528	10 860
	2 428 473	2 318 932

Engagements (note 14)

Éventualités (note 15)

Pour le conseil d'administration

Yves Gabias jr, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1991

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Activités d'exploitation		
Liquidités provenant des activités d'exploitation (note 12)	8 506	33 249
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	2 519 448	2 352 511
Remboursements d'emprunts	(2 402 947)	(2 235 450)
Diminution des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	(3)	(54)
Liquidités provenant des activités de financement	116 498	117 007
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(143 438)	(125 126)
Prêts	(19 086)	(35 159)
Encaissements sur prêts	35 365	31 145
(Acquisition) aliénation d'immeubles sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	(464)	185
Prêts et intérêts courus	464	(185)
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	(127 159)	(129 140)
(Diminution) Augmentation des liquidités	**(2 155)**	**21 116**
Encaisse au début	**23 386**	**2 270**
Encaisse à la fin	**21 231**	**23 386**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres

Bilan au 31 décembre 1991

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Débiteurs		
Société d'habitation du Québec	5 979	5 982
Autres	17	18
Encaisse	16	14
	6 012	6 014
Passif		
Réclamations en voie de règlement	2 056	2 896
Solde du fonds	3 956	3 118
	6 012	6 014

Pour le conseil d'administration

Yves Gabias jr, président du conseil d'administration
Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1991

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Primes	1 833	1 063
Intérêts	608	892
	2 441	1 955
Dépenses		
Réclamations	1 504	2 653
Frais d'administration	99	103
	1 603	2 756
Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice	**838**	**(801)**
Solde du fonds au début	**3 118**	**3 919**
Solde du fonds à la fin	**3 956**	**3 118**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1991

1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8 et modifications), a pour objets :

— d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;

— de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

— de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

— de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

— de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;

— de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes de 500 milliers de dollars et moins lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. La portion des pertes qui excède 500 milliers de dollars est partageable en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec. Cette dernière agit pour le compte du gouvernement du Québec, conformément aux ententes-cadres Canada-Québec.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-dessous. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation sont inscrits au coût.

Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des frais d'administration et des frais de financement (intérêts et autres) sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des emprunts à court terme de la Société.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

ii. Amortissement

L'amortissement des immeubles d'habitation correspond au recouvrement de la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. Le recouvrement s'effectue généralement sur une période de 35 à 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Contributions

Les contributions au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats lorsque les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes- cadres Canada-Québec.

c. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes en vue de leur confier l'administration de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention pour aider à combler le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

L'aide accordée par la Société en vertu de conventions n'excède pas 35 ans.

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

Aide à la mise de fonds

Le coût de ce programme est constitué d'intérêts sur les prêts garantis ainsi que de toute perte que la Société doit assumer lors de l'exécution des garanties.

Aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit »

Le coût de ce programme est constitué de subventions de capital et d'intérêts. Ce coût est enregistré aux livres lorsque l'admissibilité définitive à la subvention est autorisée par la Société.

Aide à la restauration Canada-Québec, rénovation d'immeubles locatifs et adaptation de domicile

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle pour les programmes d'aide à la restauration Canada-Québec et de rénovation d'immeubles locatifs et d'une subvention pour le programme d'adaptation de domicile. Le prêt ou la subvention est considéré comme une dépense de l'exercice courant dès que le versement du prêt ou de la subvention est approuvé par la Société.

Le coût de ces programmes inclut des intérêts se rapportant à la partie financée à long terme; le coût de ce financement est assumé en totalité par le gouvernement du Québec.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres lorsque les demandes de subvention ont été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice.

d. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

e. Fonds d'assurance des sinistres

i. Réclamations

Les réclamations sont inscrites au coût ou à la valeur estimative des sinistres et couvrent les sinistres déclarés à la Société au plus tard un mois après la fin de l'exercice.

ii. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

f. Régimes de retraite

La contribution de l'employeur au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) est assumée par le gouvernement du Québec et n'est pas présentée dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société.

3. Coût et contributions aux programmes

(en milliers de dollars)

Programmes	1991 Coût	1991 Financement: Gouvernement du Québec et autres (a)	1991 Financement: Contribution S.C.H.L. (b)	1990 Coût	1990 Financement: Contribution Gouvernement du Québec	1990 Financement: Contribution S.C.H.L. (b)
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	193 303	67 393	125 910	174 801	62 524	112 277
Immeubles des offices municipaux d'habitation	45 948	21 112	24 836	38 783	17 433	21 350
Logements spéciaux	387	141	246	387	136	251
	239 638	88 646	150 992	213 971	80 093	133 878
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	21 436	5 298	16 138	16 071	4 102	11 969
Autochtones en milieu urbain	5 700	1 383	4 317	4 286	1 021	3 265
Autochtones en milieu rural	5 562	1 288	4 274	4 294	837	3 457
	32 698	7 969	24 729	24 651	5 960	18 691
	272 336	**96 615**	**175 721**	**238 622**	**86 053**	**152 569**
Aide aux personnes						
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	30 266	30 266	—	34 327 (c)	34 327	—
Aide à la mise de fonds	26 040	26 040	—	17 716	17 716	—
Supplément au loyer	24 292	10 913	13 379	23 353	10 243	13 110
Aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit »	8 815	8 815	—	—	—	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	1 011	1 011	—	4 345	4 345	—
Loi sur l'habitation familiale	170	170	—	197	197	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	11	11	—	12	12	—
	90 605	**77 226**	**13 379**	**79 950**	**66 840**	**13 110**

Programmes	1991 Coût	1991 Financement Gouvernement du Québec et autres (a)	1991 Financement Contribution S.C.H.L. (b)	1990 Coût	1990 Financement Contribution Gouvernement du Québec	1990 Financement Contribution S.C.H.L. (b)
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide à la restauration Canada-Québec	45 902	24 480	21 422	67 992	36 006	31 986
Rénovation d'immeubles locatifs	11 368	11 368	—	37	37	—
Aide à la restauration résidentielle	9 336	9 336	—	17 707	17 707	—
Aide au logement populaire	954	954	—	956	956	—
Réparations d'urgence	115	37	78	73	25	48
Adaptation de domicile	23	23	—	—	—	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	(39)	(39)	—	(452)	(452)	—
	67 659	**46 159**	**21 500**	**86 313**	**54 279**	**32 034**
Coût des programmes	430 600	220 000	210 600	404 885	207 172	197 713
Frais d'administration - net (note 4)	32 149	28 900	3 249	29 759	26 614	3 145
Coût total des programmes	**462 749**	**248 900**	**213 849**	**434 644**	**233 786**	**200 858**

(a) Le financement du gouvernement du Québec et autres provient de :

Contributions :	
— Gouvernement du Québec	234 396
— Fonds de relance de la construction domiciliaire (d)	8 815
Fonds de la Société	5 689
	248 900

(b) Société canadienne d'hypothèques et de logement.

(c) Incluant une somme d'environ 6 millions de dollars attribuable à un changement apporté en 1990 au cadre administratif du programme, lequel a occasionné en 1990 le paiement de 3 mois d'allocations autrement payables en 1991.

(d) Cette contribution a servi à défrayer le coût du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit ».

4. Frais d'administration — net

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations	23 626	21 818
Services de transport et de communication	2 189	2 113
Services professionnels, administratifs et autres	2 896	2 709
Entretien et réparations	143	122
Loyers	3 985	3 671
Fournitures et approvisionnements	749	751
Matériel et équipement	579	671
Subventions diverses	264	108
Autres dépenses	(8)	10
	34 423	31 973
Frais imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction	2 140	2 089
À la Société de gestion immobilière SHQ	134	125
	2 274	2 214
	32 149	29 759

5. Intérêts sur emprunts — net

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	196 134	175 525
Intérêts sur emprunts hypothécaires	72	77
Intérêts sur emprunts à terme	409	667
Intérêts sur financement temporaire	24 745	41 950
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	604	889
	221 964	219 108
Recouvrement d'intérêts *	860	851
	221 104	218 257
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	170 755	165 600
Au coût des immeubles d'habitation en construction **	4 823	6 132
Au Programme d'aide à la restauration Canada-Québec **	4 899	6 517
Au Programme de rénovation d'immeubles locatifs **	161	—
	180 638	178 249
	40 466	40 008

* Relativement à la dette à long terme contractée pour la réalisation de résidences d'étudiants.

** Les taux imputés en 1991 ont varié de 7,21 % à 12,15 % (12,15 % à 13,88 % en 1990).

6. Immeubles d'habitation

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 686 833	1 532 413
Amortissement cumulé	32 501	25 495
	1 654 332	1 506 918
Immeubles d'habitation en construction	93 124	103 642
	1 747 456	1 610 560

L'amortissement de l'exercice au montant de 7 millions de dollars (1990 : 5,9 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

7. Prêts et intérêts courus

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	517 956	522 498
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	13 511	13 697
Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	5 578	6 622
Avances temporaires garanties par une hypothèque — 7,21 % à 12,15 % remboursables à demande	6 197	16 765
Autres avances	3 773	4 172
Intérêts courus	8 806	9 081
	555 821	572 835

Les prêts hypothécaires et les intérêts courus incluent un montant de 22,1 millions de dollars (1990 : 19,7 millions de dollars) à recevoir d'un organisme du gouvernement du Québec.

Suite à une décision du Conseil du trésor, la Société s'est engagée à financer à même son excédent, jusqu'à concurrence de 2,4 millions de dollars, les prêts de démarrage octroyés en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Les prêts de démarrage ainsi comptabilisés au poste « Autres avances » se chiffrent à 1,6 millions de dollars.

Le montant des encaissements en capital à recevoir au cours des cinq prochains exercices sur les prêts à long terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)

1992	5 500
1993	5 732
1994	6 023
1995	6 207
1996	6 514

8. Contributions à recevoir — Gouvernement du Québec

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Partie à long terme de programmes d'aide à la restauration, remboursable sur une période de 5 ans	60 203	52 628
Programme de relance de la construction domiciliaire	—	12 368
	60 203	64 996

9. Emprunts et intérêts courus

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	124 703	125 390
Intérêts courus	6 969	7 000
	131 672	132 390
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	839 563	845 638
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 165	1 297
Intérêts courus	48 405	48 675
	889 133	895 610
Autres		
Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels de 1992 à 2011 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	996 730	870 182
Emprunts à terme — 9 3/8 % à 11,99 % remboursables par versements annuels ou mensuels échéant de 1992 à 1994	2 512	4 961
Financement temporaire : institutions financières	272 043	272 747
Intérêts courus	28 713	28 174
	1 299 998	1 176 064
	2 320 803	2 204 064

En tenant compte des refinancements prévus, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)

1992	13 607
1993	11 630
1994	12 139
1995	12 157
1996	12 587

10. Créditeurs

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	33 238	26 295
Bénéficiaires de subventions et divers	29 917	16 646
Dépôts de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif	2 128	4 899
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	27	1
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domiciliaire	—	12 368
	65 310	60 209

11. Contributions reportées

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Évolution de l'exercice :		
Contribution (note 3)	234 396	233 786
Moins :		
Partie à long terme de programmes d'aide à la restauration, imputée à la contribution à recevoir du gouvernement du Québec	21 770	22 467
	212 626	211 319
Encaissements afférents à la contribution	200 109	170 046
Diminution de la contribution reportée	(12 517)	(41 273)
Contribution reportée au début	37 817	79 090
Contribution reportée à la fin	25 300	37 817
Fonds de relance de la construction domiciliaire		
Encaissement de contribution	12 368	—
Moins :		
Montant viré aux revenus au cours de l'exercice	8 815	—
Contribution reportée à la fin	3 553	—
	28 853	37 817

12. Liquidités provenant des activités d'exploitation

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
(Perte nette) Revenu net de l'exercice	(3 332)	4 342
Amortissement des immeubles d'habitation	7 006	5 932
	3 674	10 274
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	4 832	22 975
	8 506	33 249

13. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 2 millions de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,5 million de dollars et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,5 million de dollars. Ces données financières sont incluses dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

14. Engagements

Programme d'aide à la restauration résidentielle

En vertu de ce programme, la Société rembourse le capital et les intérêts de tout emprunt effectué par un propriétaire jusqu'à concurrence du montant de la promesse de subvention de la Société. Ces remboursements au 31décembre1991 s'échelonneront comme suit au cours des quatre prochains exercices :

(en milliers de dollars)	
1992	4 382
1993	954
1994	153
1995	13

Construction

Les engagements contractuels de la Société pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 14 millions de dollars au 31 décembre 1991 (1990 : 28 millions de dollars).

15. Éventualités

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 247 millions de dollars au 31 décembre 1991 (1990 : 174 millions de dollars).

De plus, la Société a conclu un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé en vertu duquel elle s'est engagée à acheter les propriétés reprises par cette société à la suite du défaut de paiement d'un emprunteur, pour une somme correspondant à la valeur de la réclamation payée au prêteur agréé, plus les frais accessoires. Le montant des prêts autorisés dans le cadre de cet accord s'établit à environ 360 millions de dollars au 31 décembre 1991 (1990 : 280 millions de dollars).

La Société a encouru en regard du Programme d'aide à la mise de fonds des pertes de 0,3 million de dollars au cours de l'exercice (1990 : 0,1 million de dollars) suite à l'exécution de garanties de prêts et elle évalue à 2,7 millions de dollars, sur la base des prêts en défaut, les pertes éventuelles au 31 décembre 1991 (1990 : 0,9 million de dollars). Toutefois, aucune provision n'est comptabilisée puisque les pertes sont compensées par une contribution du gouvernement du Québec au Programme d'aide à la mise de fonds et par des contributions du gouvernement du Québec et

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au Programme de logement sans but lucratif privé.

16. Transactions de l'exercice avec les ministères et organismes du gouvernement du Québec

	1991	1990
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contribution — gouvernement du Québec	234 396	233 786
Intérêts sur prêts et autres revenus	1 721	1 521
	236 117	235 307
Dépenses		
Frais d'administration	5 534	4 642
Intérêts sur emprunts	11 224	11 275
	16 758	15 917

17. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du bilan de 1990 ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à la présentation adoptée en 1991.